

Laudo Técnico de Avaliação

Solicitante: Telemar Norte e Leste S/A e Oi S/A

Imóvel do Tipo: Terreno com benfeitorias

Endereço: Avenida Brasil, nº 60E, esquina com Praça Central
Centro - Tangará da Serra / MT

Cliente: Telemar Norte e Leste S/A e Oi S/A

Data: Setembro / 2020



Nº do Laudo: 20.09. 8136 (012) H

1. Introdução

Por solicitação da Telemar Norte e Leste S/A e Oi S/A, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de um terreno com benfeitorias situado a Avenida Brasil, nº 60E, esquina com a Praça Central, no município de Tangará da Serra, no Estado do Mato Grosso, de propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

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 laudo foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas NBR 14653 - 1-2-3-4 e recomendações de associações de classe como IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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

Finalmente, declaramos que a DLR - Engenheiros Associados SS 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.

Estabeleceu também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que as informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.

2. Resultados

Os resultados do presente trabalho, indicaram os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados:

VALOR DE MERCADO MÁXIMO (R\$)	2.190.000,00
VALOR DE MERCADO (R\$)	2.080.000,00
VALOR DE MERCADO MÍNIMO (R\$)	1.970.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (R\$)	1.260.000,00
VALOR DE LOCAÇÃO (R\$/Mês)	4.200,00

Observação: A pedido do solicitante será considerado apenas os valores obtidos para o terreno, sem considerar as construções.



3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

A documentação fornecida para elaboração do presente laudo avaliatório compreende:

- Certidão de Registro de Imóveis - matrícula nº 21.248, expedida pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis de Tangará da Serra em 17 de agosto de 2004;
- Guia de IPTU;
- Croqui de desmembramento de área.

3.2. Vistoria

Procedemos a vistoria ao imóvel no dia 04 de setembro de 2020, quando verificamos que é representado por parte de um imóvel comercial e operacional ocupado pelo Cliente, que será objeto de desmembramento de área ocupada por lojas e construção de apoio, que se encontram em desuso. A vistoria interna e externa foi realizada com a devida liberação pelo Sr. Ferrari, funcionário do Cliente e sediado no local anexo ao imóvel avaliando.

3.3. Adequação

Após exame da documentação e confrontando com a situação física existente verificada na vistoria, o imóvel avaliando compreende parte de área maior, devidamente documentada, sendo terreno com construções de uso operacional e área comercial em desuso. A área do terreno original constante em matrícula de 3.042,04 m² e área total construída averbada é de 585,00 m². A área destinada ao imóvel avaliando acha-se devidamente caracterizada em croqui de desmembramento e está de acordo com nossa medição expedita local; fisicamente o imóvel possui o número predial 60E. Assim, as áreas efetivamente utilizadas para cálculo, são:

- Terreno : 1.628,62 m² (Croqui)

Observação:

- A pedido do solicitante não serão consideradas as áreas construídas sobre o terreno acima descrito.

4. Comentários

4.1 Local

O imóvel localiza-se na Avenida Brasil, nº 60E, esquina com a Praça Central, município de Tangará da Serra / MT.

O local do imóvel compreende área central da cidade, de alta densidade comercial, marcada pela presença dos principais bancos do país, bem como lojas de comércio varejista de vestuários, sapatarias e eletrodomésticos ao longo das principais vias. De maneira genérica a região possui alta densidade de edificação e nível econômico médio.

A Avenida Brasil, para a qual o imóvel possui sua maior testada, tem características de via principal, sendo a via de maior comércio central, bem como a alça de ligação da Praça Central com a Avenida Presidente Tancredo Neves, com a qual o imóvel faz esquina. Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano e é dotada de duas pistas de rolamento pavimentadas em asfalto e mão direcional dupla, apresentando cerca de 30,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes. Possui passeios laterais para pedestres com piso cimentado e iluminação pública à base de vapor de sódio. Destacam-se como principais vias de acesso à região as Avenidas Brasil, Presidente Tancredo Neves e Ismael José do Nascimento.

O local é servido por linhas regulares de ônibus urbanas trafegando pelas mencionadas vias, proporcionando condução para diversas regiões.

A região dispõe de toda a infraestrutura urbana, tais como: vias pavimentadas, rede de distribuição de água domiciliar, captação de esgotos e águas pluviais, energia elétrica (luz e força), telefone, coleta de lixo, serviços postais, iluminação pública, limpeza e conservação viárias.

4.2 Croqui do Local



4.3. Fotos do local



Aspecto da Avenida Brasil, notando-se o imóvel à esquerda



Outra vista da Avenida Brasil, notando-se o imóvel à direita



Vista do logradouro da Praça Central e imóvel à esquerda



Vista frontal do imóvel para o logradouro da Praça Central

4.4. Fotos do entorno



1. Agência dos Correios



2. Agência Banco Sicredi



3. Agência Banco Mercantil do Brasil



4. Agência Caixa Econômica Federal



5. Agência Banco Bradesco



6. Loja Magazine Luiza



7. Loja Casas Pernambucanas



8. Lojas Americanas



9. Loja Eletromóveis Martinello



10. Loja Casas Bahia

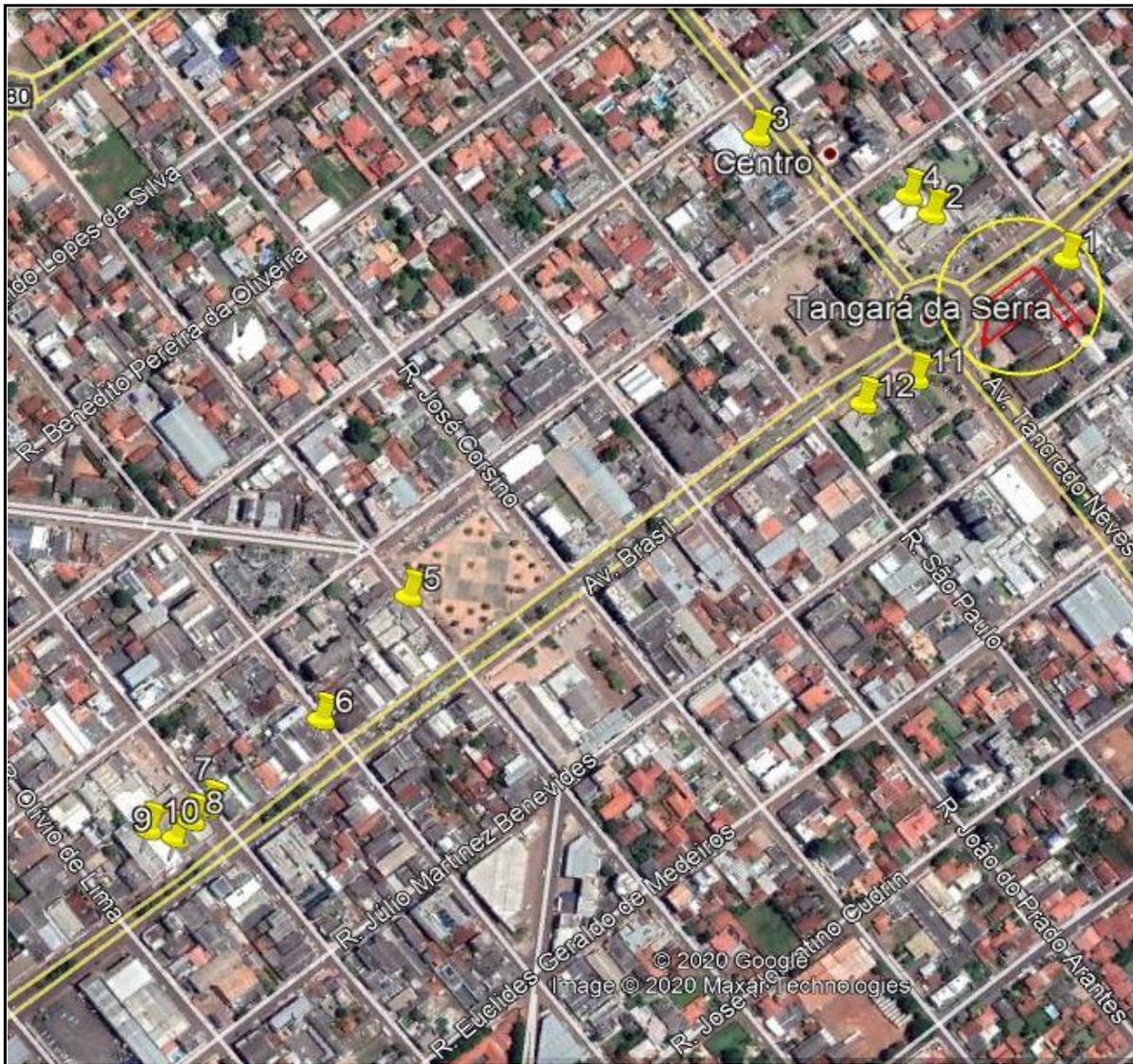


11. Agência Banco do Brasil



12. Agência Banco da Amazônia

4.5. Croqui das Imediações



5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

O mercado imobiliário local, embora com ligeira retração, nota-se que se acha equilibrado para venda, com número de ofertas compatível com a demanda nas áreas de maior influência comercial, visto o porte da cidade e os valores encontrarem-se dentro da expectativa de vendas, porém a absorção ocorre em maiores prazos.

5.2. Perspectivas Futuras

Não há expectativas de alteração do atual quadro político-econômico do país, devendo o mercado imobiliário local manter-se retraído no sentido geral, com reação de crescimento lento, ocorrendo apenas manutenção dos valores já praticados.

5.3. Liquidez

De acordo com o padrão do imóvel avaliando, seu estado de conservação e localização, bem como o comportamento do mercado imobiliário local, observa-se que sua colocação no mercado teria absorção de normal.

5.4. Valores Resultantes

O valor resultante retrata o custo de reprodução do imóvel no estado de conservação em que se encontra, considerando-se todos os fatores que influenciaram na composição do valor, havendo maior incidência de fatores corretivos para equivalência de tamanho e localização em relação às amostras utilizadas, coerente com a média praticada.

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra: Esquina

Formato: Irregular

Topografia: Plano

Dimensões:

Testada: 50,00 m (para a Avenida Brasil)

Área Total: 1.628,62 m²

Zoneamento: O imóvel enquadra-se na classificação de ZAP - Zona de Adensamento Prioritário, de acordo com o Plano Diretor de Tangará da Serra, com os seguintes índices: - Coeficiente de aproveitamento: básico= 3,00 e máximo= 5,00; - Taxa de ocupação máxima: 0,70 (residencial) e 0,80 (comercial).

Ocupação: Prédio comercial com salas e lojas e depósito isolado.

Fechamento: Edificação, muro de alvenaria revestida.

Croqui:



Comentários Gerais:

Trata-se de terreno a ser desmembrado de área maior, destinado a construção comercial, dotado de estacionamento em seu recuo frontal.

As edificações não serão consideradas para cálculo, a pedido do solicitante.

6.2. Fotos do imóvel



Vista frontal do imóvel



Outra vista do imóvel



Fachada da construção principal



Vista de salão



Vista de salão frontal



Aspecto de sala com sanitário



Hall de circulação



Vista de uma sala



Aspecto de outra sala



Aspecto de salas frontais



Vista de outra sala



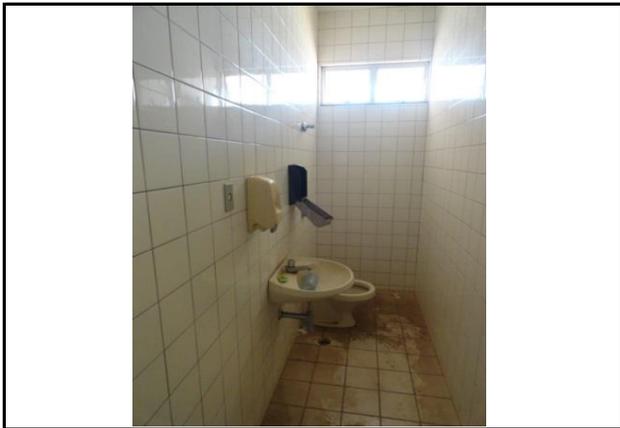
Vista de sala frontal



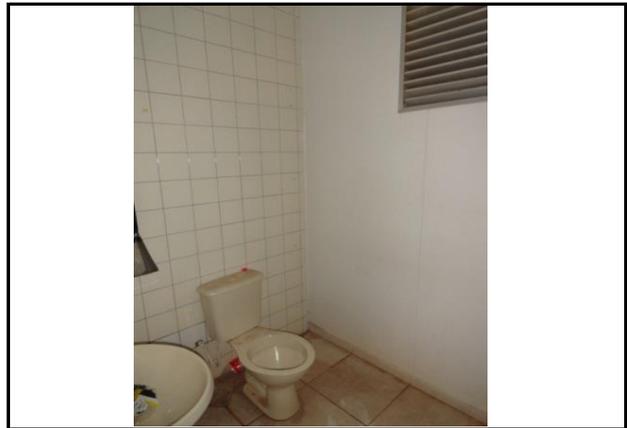
Aspecto de salas conjugadas



Detalhe da copa



Detalhe de um sanitário



Vista de outro sanitário



Detalhe de outro sanitário



Sala de limpeza



Vista do laboratório



Vista do terreno e construção principal ao fundo



Fachada posterior da construção principal



Vista do terreno aos fundos e depósito



Detalhe do depósito



Vista interna do depósito

7. Metodologia para valor de mercado

7.1. Metodologia utilizada

Método Evolutivo

Para determinação do valor de mercado, utilizou-se o Método Evolutivo. De forma indireta, o valor do imóvel é determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitoria. Na realidade, apenas a componente benfeitoria é avaliada pela reprodução dos custos, já que o processo avaliatório para o terreno necessariamente tem que ser o processo comparativo direto, através de pesquisa de preços no mercado local.

Para avaliação das benfeitorias, representadas pelas edificações e outras, utilizou-se a reposição dos custos, levando-se em conta seus preços de reposição atuais, depreciações por idade, por estado de conservação e por obsolescência, não esquecendo da componente vantagem da coisa feita ou valores em marcha, que agregam parcelas de valores atrelados a aspectos mercadológicos como adequabilidade, local, tamanho e outras variáveis.

A aplicação, neste caso, de metodologia direta por processo comparativo de dados de mercado para o imóvel como um todo, apresentaria muita distorção na medida que existem muitas diferenças entre os elementos comparativos, em especial quanto a relação entre área do terreno e área construída, cuja homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Devido as características do imóvel, não se identificou ofertas similares que permitem a comparação direta, tendo sido mais recomendável a aplicação de método indireto, com avaliação separada dos componentes do imóvel.

7.2 Homogeneização de Valores

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.

8. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01		Data: Setembro / 2020	
Endereço: Avenida Brasil, 277N			
Fonte / Tel.: Portal do Serrado Imóveis - Paulo		65 3326-1690 / 98441-6000	
Tipo do Imóvel: Loja			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 1.350,00	Topografia: Plano
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	350,00	Ponderada: 350,00
Padrão Construtivo: Médio Baixo	Estado de Conservação: Regular	Vagas:	
Idade Aparente: 25 ano(s)	Vida útil: 67 anos	K: 0,724	
Valor da Construção:	350,00	x	0,72
		x	1,656
		x	1.505,37
			R\$ 631.699,02
Características do imóvel:			
Terreno plano, com todos os melhoramentos públicos.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 3.300.000,00		
Valor residual:	R\$ 2.668.300,98		Preço Locação:
Unitário:	R\$ 1.976,52 /m²		Unitário:
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 02		Data: Setembro / 2020	
Endereço: Rua Francisco Ferreira Ramos, em frente ao nº 82N			
Fonte / Tel.: Sr. Idail		65 99987-2143	
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 450,00	Topografia: Plano
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:		Ponderada:
Padrão Construtivo: -	Estado de Conservação: -	Vagas:	
Idade Aparente: -	Vida útil: -	K: -	
Valor da Construção:			
Características do imóvel:			
Terreno plano, com todos os melhoramentos públicos.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 620.000,00		
Valor residual:	R\$ 620.000,00		Preço Locação:
Unitário:	R\$ 1.377,78 /m²		Unitário:
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 03			Data:	Setembro / 2020
Endereço:		Rua Antônio Hortolani, em frente ao nº 169N		
Fonte / Tel.:		Oliveira	65 99945-9783	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias		
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		360,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:		Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-			
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-			
Valor da Construção:				
Características do imóvel:				
Terreno plano, com todos os melhoramentos públicos.				
Oferta:		<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 450.000,00			
Valor residual:	R\$ 450.000,00	Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 1.250,00 /m²	Unitário:		
Condições:				
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado		

Ficha de pesquisa nº 04			Data:	Setembro / 2020
Endereço:		Avenida Ismael José do Nascimento, 187N		
Fonte / Tel.:		CRI Imóveis - João Antônio	65 99987-5536 / 99813-7098	
Tipo do Imóvel:		Casa		
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		525,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:		Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
Sem valor	-			
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	60 anos		1,000	
Valor da Construção:				
Características do imóvel:				
Terreno plano, com todos os melhoramentos públicos. Possui diversas construções simples, sem valor comercial.				
Oferta:		<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 700.000,00			
Valor residual:	R\$ 700.000,00	Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 1.333,33 /m²	Unitário:		
Condições:				
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado		

Ficha de pesquisa nº 05			Data: Setembro / 2020					
Endereço: Rua São Paulo, 502W								
Fonte / Tel.: Sr. Eunídio			65 99638-7303					
Tipo do Imóvel: Loja								
Terreno:								
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:					
		450,00	Plano					
Áreas Construídas (m²):								
Útil:	Total:	100,00	Ponderada:	100,00				
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:					
Médio Baixo	Entre regular e reparos simples							
Idade Aparente:	Vida útil:		K:					
35 ano(s)	67 anos		0,556					
Valor da Construção:	100,00	x	0,56	x	1,452	x	1.505,37	R\$ 121.530,33
Características do imóvel:								
Terreno terraplenado, com todos os melhoramentos públicos.								
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	Venda	<input type="checkbox"/>	Locação				
Valor de venda:	R\$ 700.000,00							
Valor residual:	R\$ 578.469,67			Preço Locação:				
Unitário:	R\$ 1.285,49 /m²			Unitário:				
Condições:								
<input checked="" type="checkbox"/>	A vista		<input type="checkbox"/>	A combinar		<input type="checkbox"/>	Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 06			Data: Setembro / 2020					
Endereço: Avenida Ismael José do Nascimento, 187W								
Fonte / Tel.: Castro			65 99677-6227					
Tipo do Imóvel: Loja								
Terreno:								
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:					
		180,00	Plano					
Áreas Construídas (m²):								
Útil:	Total:	180,00	Ponderada:	180,00				
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:					
Baixo	Entre novo e regular							
Idade Aparente:	Vida útil:		K:					
30 ano(s)	67 anos		0,674					
Valor da Construção:	180,00	x	0,67	x	1,206	x	1.505,37	R\$ 220.253,58
Características do imóvel:								
Terreno plano, com todos os melhoramentos públicos.								
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/>	Venda	<input type="checkbox"/>	Locação				
Valor de venda:	R\$ 500.000,00							
Valor residual:	R\$ 279.746,42			Preço Locação:				
Unitário:	R\$ 1.554,15 /m²			Unitário:				
Condições:								
<input checked="" type="checkbox"/>	A vista		<input type="checkbox"/>	A combinar		<input type="checkbox"/>	Negócio efetuado	

8.1. Fotos das amostras



Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4

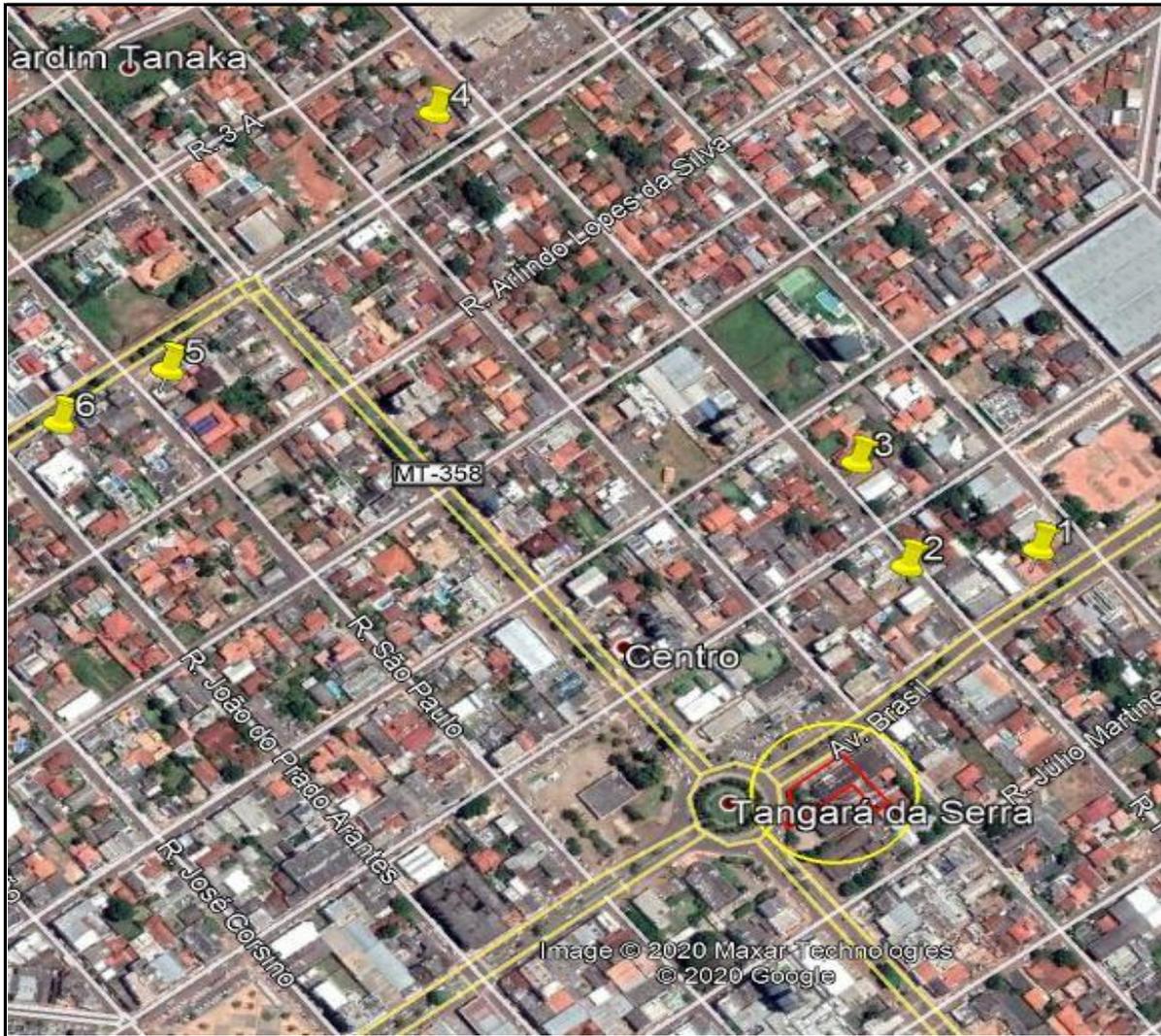


Amostra 5



Amostra 6

8.2. Croqui das amostras



9. HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unit base (R\$/m²)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)		
				Local.	X	Topogr.	X	X	X				
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00			
				1,00	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00			
1	1.976,52	0,80	1.581,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.581,22	1.581,22	
				1,30	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00			
2	1.377,78	0,80	1.102,22	330,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.432,89	1.432,89	
				1,30	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00			
3	1.250,00	0,80	1.000,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	1.300,00	
				1,20	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00			
4	1.333,33	0,80	1.066,67	213,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.280,00	1.280,00	
				1,40	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00			
5	1.285,49	0,80	1.028,39	411,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.439,75	1.439,75	
				1,20	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00			
6	1.554,15	0,80	1.243,32	248,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.491,98	1.491,98	
Média seca	1.462,88										Médias	1.420,97	1.420,97

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	1.420,97
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	1.847,26
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	994,68

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	1.420,97
Desvio Padrão	114,65
Coefficiente de Variação	0,0807
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m²)	1.496,86
Mínimo (R\$/m²)	1.345,09
Intervalo de Confiabilidade	10,68%

FORMAÇÃO DE VALOR DO TERRENO	
ÁREA (m²)	1.628,62
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	1.420,97
F-FORMATO/ APROVEITAMENTO:	0,90
VALOR DO TERRENO (R\$)	2.082.801,07
VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$)	2.080.000,00

f-formato = o formato do lote e a confrontação com antena de transmissão prejudica o pleno aproveitamento do lote.

Valor do terreno R\$ 2.080.000,00

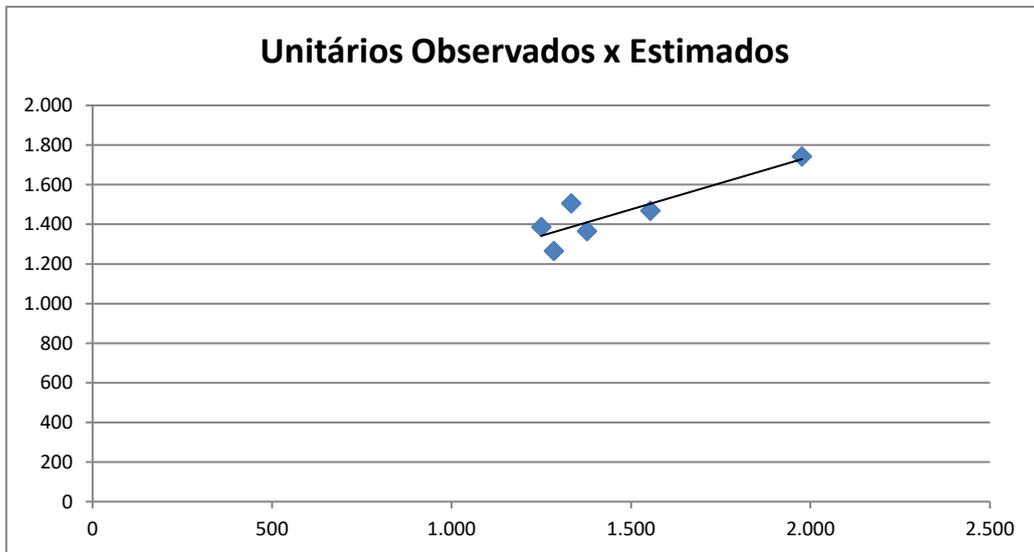
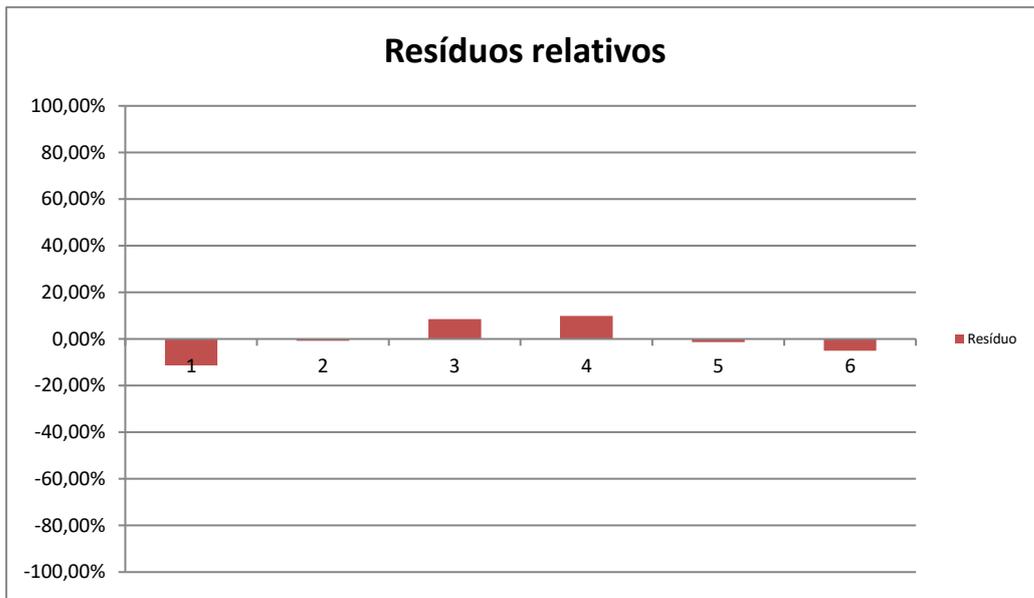
10. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Analisando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **40%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,60
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	1.260.000,00
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	1.260.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 1.260.000,00

11. GRÁFICOS



12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00	2
Total:			10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens Obrigatórios</i>	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança:			10,68%
GRAU DE PRECISÃO :			III

Tabela 6 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do custo direto	Utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando, idade, estado e vida útil.	2
Total:			6

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	7	5	3
<i>Itens Obrigatórios no grau correspondente</i>	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

Tabela 10 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Justificado	2
Total:			6

Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias			
Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	8	5	3
<i>Itens Obrigatórios no grau correspondente</i>	1 e 2, com 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

13. CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Analisando as condições de procura e volume de ofertas escasso de terrenos vagos para fins de locação, com procura rara por esta tipologia, nota-se uma taxa de retorno mensal baixa, conforme observamos em casos semelhantes e informações com agentes que atuam no mercado da região, atingindo cerca de 2% do valor do imóvel ao mês, desta forma temos:

FORMAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO - APENAS TERRENO	
VALOR DE MERCADO (R\$)	2.080.000,00
TAXA DE RETORNO MENSAL	0,0020
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	4.200,00

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 4.200,00

14. RESUMO DE VALORES

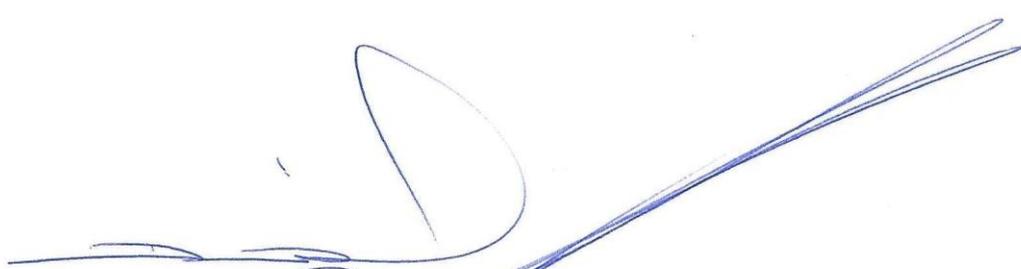
Valor de mercado máximo (*)	R\$ 2.190.000,00
Valor de mercado	R\$ 2.080.000,00
Valor de mercado mínimo (*)	R\$ 1.970.000,00
Valor de liquidação forçada	R\$ 1.260.000,00
Valor de locação	R\$ 4.200,00 mês

(*) Valores advindos do intervalo de confiabilidade de 10,68% (5,34% acima, correspondendo ao valor máximo e 5,34% abaixo, correspondendo ao valor mínimo respectivamente em relação ao valor médio de mercado).

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso
o presente laudo composto por 31 folhas rubricadas
e esta última assinada e datada.

São Paulo, 11 de Setembro de 2020



DLR Engenheiros Associados SS

CREA 043.715,5

Dárcio Pereira Daniel

CREA 44.861/D

Luiz Roberto S. Rocha

CREA 53.760/D

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO SOLICITADO PELO GRUPO



PARA DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO + LIQUIDAÇÃO FORÇADA + LOCATIVO
DATA DA VISTORIA: 04/09/2020

DADOS DO IMÓVEL:

- **Endereço:** Av. Brasil, esquina da Av. Tancredo Neves.
- **Georreferenciamento:** LAT -14.619612°; LONG -57.486915°.
- **Bairro/Região:** Centro.
- **Município/UF:** Tangará da Serra / MT.

CARACTERÍSTICAS:

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA	OBSERVAÇÕES
TERRENO	1.628,62 m ²	Conforme informações da Cia.
CONSTRUÇÃO	567,20 m ²	Conforme informações da Cia.

OBSERVAÇÕES:

1) Trata-se de uma área agregada e anexa a uma unidade operacional da Companhia. A área avaliada é resultante de desmembramento e remembramento de terrenos que envolvem 2 matrículas originais, devidamente identificadas no interior do relatório. 2) As áreas utilizadas na avaliação foram fornecidas pelo consultente.

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA: Matrículas do RGI; IPTU; croquis.

METODOLOGIA: MCDDM - Tratamento por fatores – 5 elementos comparativos.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação II e Precisão III

FOTO:



Aspecto geral externo do imóvel analisado, no setor de esquina dos 2 logradouros envolvidos.

RESUMO DOS VALORES

VALOR DE MERCADO MÍNIMO	VALOR DE MERCADO MÉDIO	VALOR DE MERCADO MÁXIMO
R\$ 1.628.000,00	R\$ 1.915.000,00	R\$ 2.202.000,00
VALOR LOCATIVO MENSAL	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
R\$ 7.200,00	R\$ 1.354.000,00	

Rio, 15 de Setembro de 2020

RELATÓRIO: 220.16137

INTRODUÇÃO/SUMÁRIO

Para a elaboração deste relatório foi realizada vistoria no imóvel em Setembro/2020.

A vistoria do local objetivou a determinação de ocupação e topografia. A vistoria externa no imóvel objetivou a determinação de padrão construtivo e estado de conservação. Não foram feitas medições; as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente. Da mesma forma não foram realizadas análises estruturais; assim, não entramos no mérito do conjunto predial apresentar problemas nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios construtivos ocultos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será o de mercado, a ser calculado por comparatividade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação 1.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

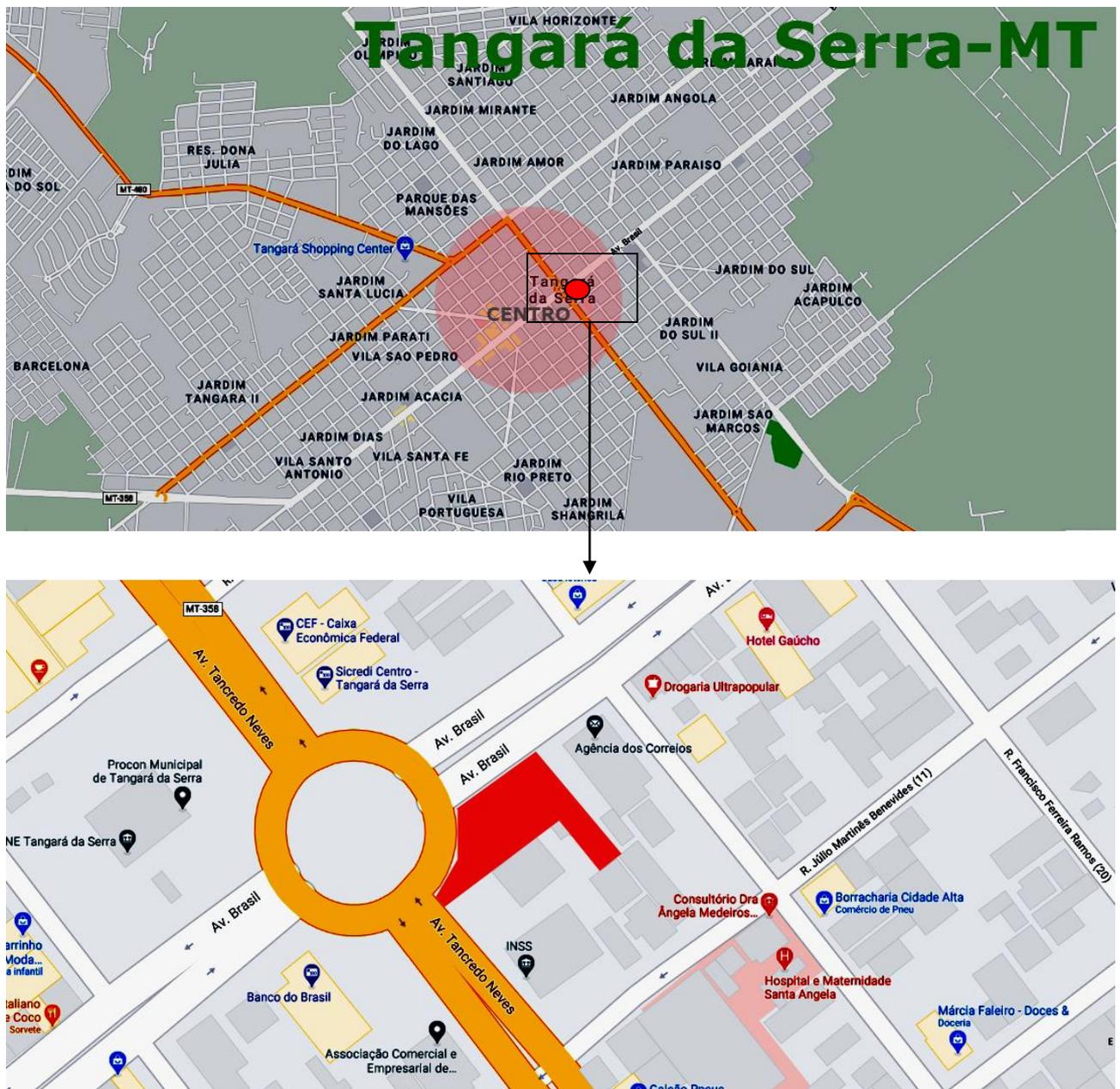
- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos.
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação.
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;
- Parte E-ANEXOS: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis;

PARTE A - LOCAL

A.1 - DADOS CADASTRAIS DA PROPRIEDADE

- **Endereço:** Av. Brasil, esquina da Av. Tancredo Neves.
- **Georreferenciamento:** LAT -14.619612°; LONG -57.486915°.
- **Bairro/Região:** Centro.
- **Município/UF:** Tangará da Serra / MT.

A.2 - LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS:



A.3. VISUALIZAÇÃO DO LOCAL EM IMAGEM DE SATÉLITE (*GOOGLE EARTH*):



A.4 - INFORMAÇÕES RESUMIDAS SOBRE O MUNICÍPIO: TANGARÁ DA SERRA

Tangará da Serra fica situada no oeste de Mato Grosso, a cerca de 140 Km de Cuiabá. Hoje é o quinto município mais populoso de Mato Grosso, com população de 103 750 habitantes, conforme a estimativa do IBGE / 2019.

O município é relativamente novo (criado em 1976), mas se destacou pelo seu rápido crescimento populacional e econômico, além de ser um dos mais progressistas do interior do estado. Sua economia baseia-se na prestação de serviços, agroindústria e agricultura, com destaque para a produção de soja e cana-de-açúcar. O comércio é considerando um dos mais estruturados no interior de Mato Grosso. O município é um pólo regional, sendo uma das cidades mais ricas do estado, possuindo também diversos atrativos turísticos em seu interior, como cachoeiras, pousadas e parques..

A.5. O TRECHO DE SITUAÇÃO/O BAIRRO: CENTRO.

O imóvel avaliando está situado no Centro da cidade, na zona de confluência das Avs. Brasil e Tancredo Neves, no entorno da Praça Central. É uma área muito movimentada, próxima, mas fora do núcleo comercial varejista.

O trecho é basicamente horizontalizado e de conotação mista, ondes existem instituições, clubes e apoio comercial, além de residências.

O local dispõe dos melhoramentos urbanos convencionais: iluminação pública a vapor de mercúrio, pavimentação em paralelepípedo, redes de água e de esgotos, energia elétrica, telefone, gás, coleta de lixo, entrega postal e transporte coletivo.

INFRA-ESTRUTURA URBANA

- ILUMINAÇÃO PÚBLICA: existente.
- ENERGIA ELÉTRICA: existente, em alta e baixa tensão.
- TELEFONE: existente.
- GÁS: não canalizado.

- ÁGUA: existente, tratada e canalizada.
- ESGOTO SANITÁRIO: fossas.
- COLETA DE LIXO: existente.
- TRANSPORTES COLETIVOS: ônibus ligando o local a outros bairros da cidade.

A.6 - OS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO:

O imóvel avaliando fica situado na esquina das avenidas Brasil e Tancredo Neves, em frente à Praça Central. As vias tem conformação de avenidas, com duas pistas asfaltadas - uma para cada sentido - separadas por passeio central; passeios para pedestres cimentados também nas laterais. O local é totalmente urbanizado.

- Traçados altimétricos no local: regulares; Traçados planimétricos no local: regulares.
- Trata-se de via: Com tráfego de pedestre e veículos regulares;
- Iluminação: vapor de mercúrio;
- Características ocupacionais e de meio ambiente: basicamente residencial multifamiliar (conjuntos habitacionais); Sob o aspecto construtivo, constatamos: padrão médio.

A foto abaixo mostra o trecho considerado e aponta o imóvel:



PARTE B – O IMÓVEL

B.1 - CONFIGURAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma área agregada e anexa a uma unidade operacional da Companhia. A área avalianda é resultante de desmembramento e remembramento de terrenos que envolvem 2 matrículas originais, devidamente identificadas a seguir.

A foto abaixo (**Google Earth**) mostra o imóvel analisado, destacado em amarelo:

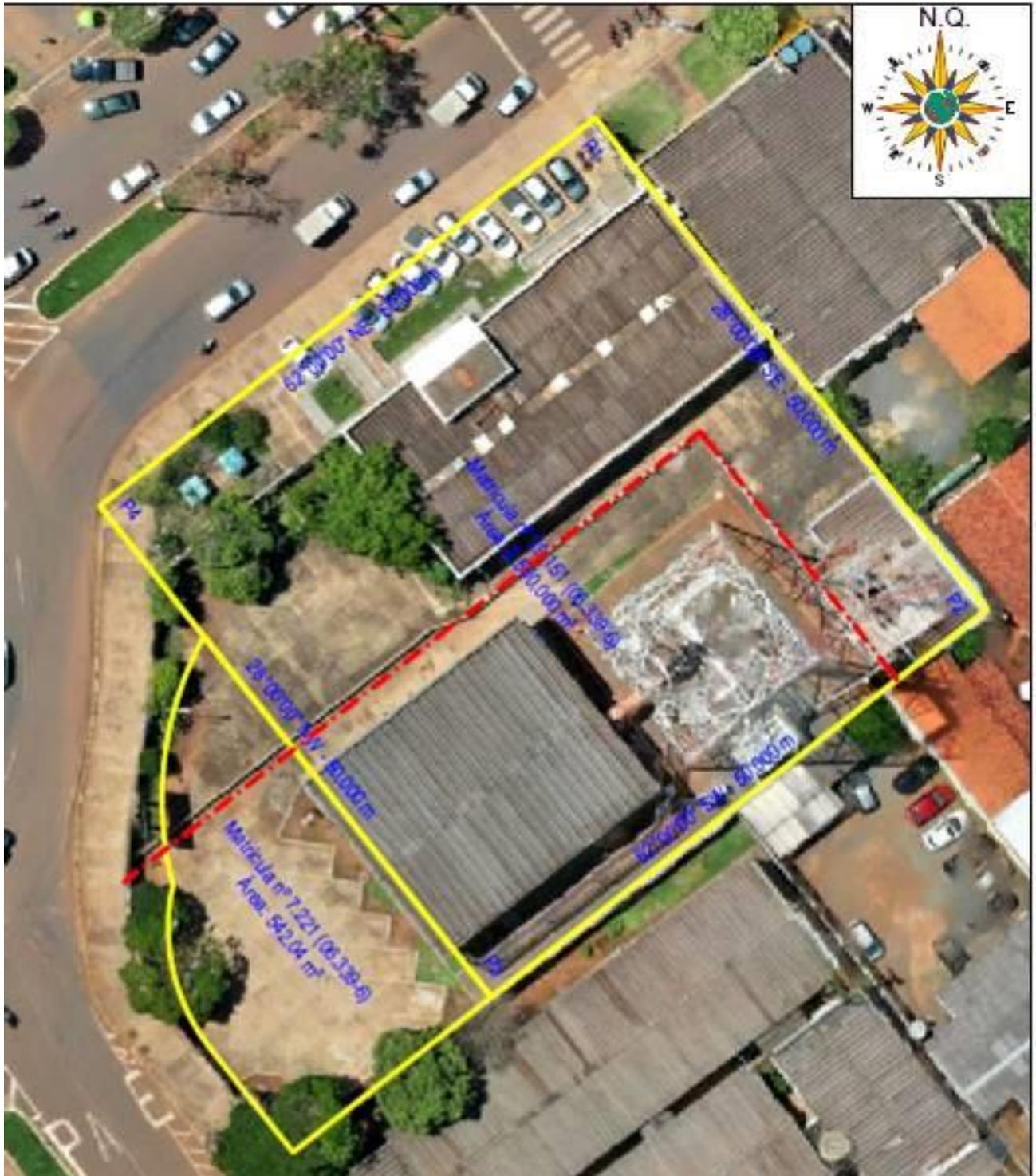


B.2 - O IMÓVEL/DESCRITIVO:

Segundo informações da Cia. o imóvel avaliando corresponde a um terreno com 1.628,62 m², no qual estão edificados 2 prédios - um depósito e um prédio de escritórios - que perfazem 567,20 m².

O terreno corresponde ao desmembramento e remembramento de áreas registradas em 2 matrículas originais.

Essa configuração pode ser observada nas figuras a seguir, disponibilizadas pela Cia.:





O terreno em questão apresenta configuração irregular e topografia plana e no nível do logradouro de situação.

* **Área total: 1.628,62 m²**, conforme informação do cliente.

B.3. BENFEITORIAS

- Conotação básica: edificações comerciais.
- Projeto da edificação: trata-se de edificação terminada.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Aspectos Construtivos:
 - Infraestrutura: fundações diretas.
 - Superestrutura: concreto armado.
 - Lajes: convencionais em concreto armado/sem lage.
 - Cobertura: telhas de cerâmica.
 - Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.
- Padrão de edificação: normal, segundo NBR-12721/07 da ABNT.
- Idade aparente: 20 anos;
- Idade remanescente: 40 anos.
- Estado de conservação: Entre regular e reparos simples (2,5 d) segundo critério de Hoss-Heidecke.
- **Área total construída: 567,20m² = (471,20 área de escritório + 96,00 área de depósito).**

PARTE C – AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS:

Para a determinação do valor de mercado para compra e venda do imóvel adotamos o **Método Evolutivo**, que incorpora o **Método Comparativo de Dados de Mercado** e o **Método da Quantificação de Custos**.

Os métodos citados se baseiam em dados colhidos em pesquisa, sendo que esta, preferencialmente, deve ser realizada na região em que se insere o imóvel avaliando. As pesquisas, mesmo que semelhantes, são homogeneizadas através da aplicação de fatores de ajuste, que trazem seus valores modulares para uma só realidade.

C.1.1. PARA O TERRENO:

Para a apuração do valor do terreno adotamos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve ser com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivar, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade a ser avaliada.

FATORES DE AJUSTES

Fator Oferta

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 20%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Local (Transposição)

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, é utilizado o fator transposição.

Localização (Ft): expressa as diferentes localidades do ponto de vista comercial.

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)ⁿ onde

- n = 1/4, para diferenças de áreas inferiores a 30%,
- n = 1/8, para diferenças de áreas superiores a 30%.

Fator Topografia

Para a análise da topografia foram utilizados índices determinados pelo IBAPE para o avaliando e os elementos de referência, aplicados ao modelo segundo expressão abaixo:

$$F_{\text{topografia}} = \frac{\text{Índice avaliando}}{\text{Índice elemento}},$$

Topografia	Depreciação	Fator
Terreno Plano	0%	1,00
Declive até 5%	5%	0,95
Declive de 5% até 10%	10%	0,90
Declive de 10% até 20%	20%	0,80
Declive acima de 20%	30%	0,70
Em aclave até 10%	5%	0,95
Em aclave até 20%	10%	0,90
Em aclave acima de 20%	15%	0,87
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	0%	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	0%	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	0,90

Fator de Testada

Fator que complementa a composição dos fatores de forma (área, testada e profundidade) para a formação do valor. Incluída através do modelo abaixo:

$$F_{\text{testada}} = (\text{testada do avaliando} / \text{testada do elemento pesquisado})^f,$$

dentro do limite de [0,80;1,20], sendo $f = 0,25$, conforme tabela IBAPE para expoente do fator testada considerando Grupo III (Zona Comercial Padrão Médio).

Fator Esquina

Com a finalidade de ajustar as variações de valores em relação ao número de frentes para logradouros, foi aplicado um ajuste de no máximo 15% aos elementos que não são de esquina.

Fator Outros

Quando observadas outras características próprias dos elementos utilizados na avaliação que interferem diretamente na formação do valor final, é utilizado um fator extra, no caso o "fator outros", para alinhar tais características.

C.1.2. PARA AS CONSTRUÇÕES:

No caso das construções utilizamos preferencialmente o Método da Quantificação de Custos. Para tal, nos baseamos em pesquisa constante que realizamos junto às publicações especializadas - Boletim de Custos, Revista de Preços, construções, Catálogo de Referência da EMOP, SINAPI etc., além de contatos permanentes que mantemos com uma série de Empresas Construtoras, atuantes tanto no setor da construção civil como industrial.

Na análise individual de cada edificação, anotamos sua idade, seu padrão construtivo e suas condições atuais de conservação, sendo os preços modulares apresentados acrescidos por índices relativos de depreciação.

C.1.3. VALOR TOTAL FINAL:

Obtido através do somatório das partes, não sendo necessário ao valor final apurado o acréscimo do índice referente ao chamado “negócio em marcha” ou “vantagem da coisa feita”, que é o elemento adicional de valor possuído que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado, em relação a outro semelhante, pois foi utilizado na avaliação para a definição dos custos da benfeitoria o padrão construtivo do Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos que já consideram tais índices.

C.1.4. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de **“Fundamentação II” e “Precisão III”**.

C.1.5. TABELAS AUXILIARES:

VIDA ÚTIL – CONFORME IBAPE

TABELA - VIDA REFERENCIAL X VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20

PADRÃO CONSTRUTIVO – CONFORME IBAPE

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS							
IBAPE / SP							
CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES				
			Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 BARRADO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,075	0,090	0,105	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,144	0,156	0,168	0,180
	GRUPO 1.2 CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,390	0,420	0,450	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,534	0,576	0,618	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,729	0,786	0,843	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	0,984	1,056	1,128	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,299	1,386	1,473	1,560
		1.2.6 -Padrão Superior	1,572	1,674	1,776	1,878	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,214	2,436	2,658	2,880
		1.2.8 -Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	GRUPO 1.3 APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,600	0,705	0,810	0,915	1,020
		1.3.2-Padrão Simples Sem elevador	1,032	1,149	1,266	1,383	1,500
		Com elevador	1,260	1,365	1,470	1,575	1,680
		1.3.3-Padrão Médio Sem elevador	1,512	1,629	1,746	1,863	1,980
		Com elevador	1,692	1,809	1,926	2,043	2,160
		1.3.4-Padrão Superior Sem elevador	1,992	2,109	2,226	2,343	2,460
	Com elevador	2,172	2,289	2,406	2,523	2,640	
	1.3.5-Padrão Fino	2,652	2,859	3,066	2,853	2,640	
	1.3.6-Padrão Luxo	Acima de 3,49					
	COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,600	0,690	0,780	0,870
2.1.2-Padrão Simples Sem elevador			0,972	1,089	1,206	1,323	1,440
Com elevador			1,200	1,305	1,410	1,515	1,620
2.1.3-Padrão Médio Sem elevador			1,452	1,554	1,656	1,758	1,860
Com elevador			1,632	1,734	1,836	1,938	2,040
2.1.4-Padrão Superior Sem elevador			1,872	1,959	2,046	2,133	2,220
Com elevador		2,052	2,169	2,286	2,403	2,520	
2.1.5-Padrão Fino		2,532	2,799	3,066	3,333	3,600	
2.1.6-Padrão Luxo		Acima de 3,61					
GRUPO 2.2 GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,300	0,360	0,420	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,609	0,726	0,843	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,149	1,326	1,503	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69				
ESPECIAL		GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120	0,150
	3.1.2- Padrão Médio		0,192	0,219	0,246	0,273	0,300
	3.1.3- Padrão Superior		0,312	0,384	0,456	0,528	0,600

ESTADO DE CONSERVAÇÃO – CONFORME TABELA DE ROSS HEIDECKE

TABELA DE ROSS-HEIDECKE - Depreciação Física - Fator "k"

Sendo:

- | | |
|-------|---------------------------------------|
| 1 a | novo |
| 1,5 b | entre novo e regular |
| 2 c | regular |
| 2,5 d | entre regular e reparos simples |
| 3 e | reparos simples |
| 3,5 f | entre reparos simples e importantes |
| 4 g | reparos importantes |
| 4,5 h | entre reparos importantes e sem valor |
| 5 i | sem valor |

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2020

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Agosto/2020**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.547,17	R-1	1.852,06	R-1	2.241,25
PP-4	1.370,36	PP-4	1.770,27	R-8	1.803,14
R-8	1.299,63	R-8	1.505,37	R-16	1.882,58
PIS	1.019,35	R-16	1.454,11		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.743,62	CAL-8	1.864,69
CSL-8	1.492,84	CSL-8	1.628,98
CSL-16	1.985,36	CSL-16	2.160,24

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.514,06
GI	791,33

<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/MT/>

C.2 - DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL:

C.2.1 - VALOR DO TERRENO:

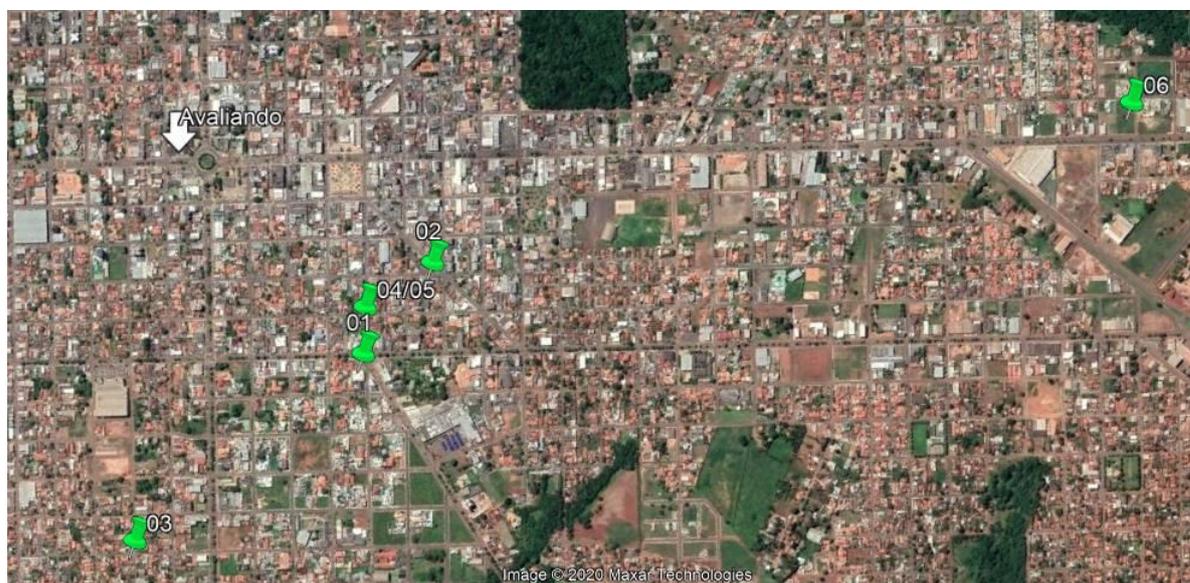
C.2.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

C.2.1.1.1 - RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:

Elemento Comparativo 1	URL: ://www.denilsoncorretor.com.br/368/imoveis/venda-andar-comercial-tangara-da-serr Data: set/20
	Empreendimento: Endereço: Rua Dep.Hitler Sanção, esquina Av. Ismael Jose do Nascimento Bairro: Centro Cidade: Tangará da Serra UF: MT Fonte/ telefone: Denilson: (65) 3325-0811 Zoneamento Área construída (m²): 1200,00 Apoio/Edícula: Total: 1.200,00 Área terreno (m²): 1.800,00 Testada: 77,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: SIM Nº dorm: Nºsuíte Nº vagas Setor Urbano: Preço de venda R\$ 5.000.000,00 R\$/m² construído R\$ 4.166,67 Status A VENDA Obs.:
	URL: https://www.denilsoncorretor.com.br/573/imoveis/venda-sala-tangara-da-serra-mt Data: set/20 Empreendimento: Endereço: Rua Benedito Pereira de Oliveira 592 Bairro: Centro Cidade: Tangará da Serra UF: MT Fonte/ telefone: Denilson: (65) 3325-0811 Zoneamento Área construída (m²): 390,00 Apoio/Edícula: Total: 390,00 Área terreno (m²): 370,00 Testada: 10,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: Não Nº dorm: Nºsuíte Nº vagas Setor Urbano: Preço de venda R\$ 1.200.000,00 R\$/m² construído R\$ 3.076,92 Status A VENDA Obs.:
	URL: imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-tangara-da-serra-244m2-venda-RS750000-id Data: set/20 Empreendimento: Endereço: Rua Francisco Ferreira Ramos (20), 471 Bairro: Centro Cidade: Tangará da Serra UF: MT Fonte/ telefone: Magda: (65) 98141-2700 Zoneamento Área construída (m²): 244,00 Apoio/Edícula: Total: 244,00 Área terreno (m²): 450,00 Testada: 15,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: Sim Nº dorm: Nºsuíte Nº vagas Setor Urbano: Preço de venda R\$ 750.000,00 R\$/m² construído R\$ 3.073,77 Status A VENDA Obs.:
	URL: m.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-rj Data: set/20 Empreendimento: Endereço: Rua Dep.Hitler Sanção, esquina Rua Arlindo Lopes da Silva Bairro: Centro Cidade: Tangará da Serra UF: MT Fonte/ telefone: Denilson: (65) 3325-0811 Zoneamento Área construída (m²): Apoio/Edícula: Total: 0,00 Área terreno (m²): 450,00 Testada: 15,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: SIM Nº dorm: Nºsuíte Nº vagas Setor Urbano: Preço de venda R\$ 600.000,00 R\$/m² construído R\$ 1.333,33 Status A VENDA Obs.:
	URL: https://www.denilsoncorretor.com.br/558/imoveis/venda-terreno-tangara-da-serra-mt Data: set/20 Empreendimento: Endereço: Rua Dep.Hitler Sanção, esquina Rua Arlindo Lopes da Silva Bairro: Centro Cidade: Tangará da Serra UF: MT Fonte/ telefone: Denilson: (65) 3325-0811 Zoneamento Área construída (m²): Apoio/Edícula: Total: 0,00 Área terreno (m²): 675,00 Testada: 230,00 Topografia: Em alicive até 20% Esquina: Nº dorm: Nºsuíte Nº vagas Setor Urbano: Preço de venda R\$ 550.000,00 R\$/m² construído R\$ 814,81 Status A VENDA Obs.:

Elemento Comparativo 6	URL: https://www.denilsoncorretor.com.br/261/imoveis/venda-terreno-tangara-da-serra-ml	Data: set/20	
	Empreendimento:		
	Endereço: Avenida Brasil, próximo a Havan.		
	Bairro: Centro	Cidade: Tangará da Serra	UF: MT
	Fonte/ telefone: Denilson: (65) 3325-0811		Zoneamento
	Área construída (m²):	Apoio/Edícula:	Total: 0,00
	Área terreno (m²): 4.050,00	Testada: 45,00	Topografia: Terreno Plano
	Nº dorm:	Nº suite:	Nº vagas: 1,0000
	Preço de venda R\$ 2.700.000,00	R\$/m² construído R\$ 666,67	Status: A VENDA
	Obs.:		

C.2.1.1.2 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS E DO OBJETO AVALIANDO



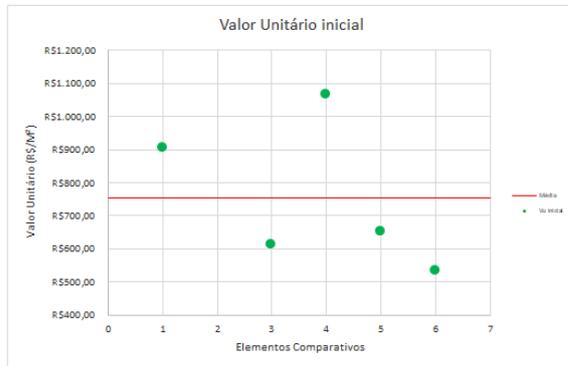
C.2.1.2 - VALOR VENAL DO TERRENO/TRATAMENTO DE DADOS & VALOR:

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Tipo de Edificação	Padrão Construtivo	Idade Aparente	Vida Útil
Aval.	Av. Brasil, esquina da Av. Tancredo Neves	1.628,62					
1	Rua Dep.Hitler Sanção, esquina Av. Ismael Jose do Nascimento	1.800,00	Corpo Principal: 1.200,00 Apoio/Edícula: 0,00	Escritório Médio	1,452	10	60
2	Rua Benedito Pereira de Oliveira 592	370,00	Corpo Principal: 390,00 Apoio/Edícula: 0,00	Escritório Médio	1,452	10	60
3	Rua Francisco Ferreira Ramos (20), 471	450,00	Corpo Principal: 244,00 Apoio/Edícula: 0,00	Casa Simples	1,056	20	70
4	Rua Dep.Hitler Sanção, esquina Rua Arlindo Lopes da Silva	450,00	Corpo Principal: 0,00 Apoio/Edícula: 0,00				-
5	Rua Dep.Hitler Sanção, esquina Rua Arlindo Lopes da Silva	675,00	Corpo Principal: 0,00 Apoio/Edícula: 0,00				-
6	Avenida Brasil, próximo a Havan.	4.050,00	Corpo Principal: 0,00 Apoio/Edícula: 0,00				-

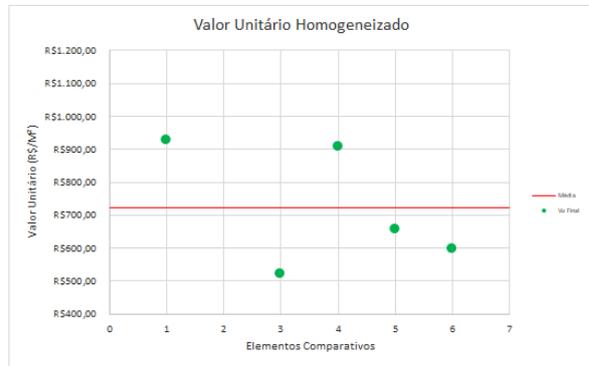
Estado de Cons.	K	CUB/CUP (R\$/m²)	FAM	Custo Final (R\$/m²)	FOC	Setor Urbano	Testada	Topografia	Oferta	Valor Benfeitoria (R\$)	Preço Pedido (R\$)
						1,0000	22,00	1,00	1,0	-	-
c	0,880	1.505,37	1,0000	2.185,80	0,904	0,0000	77,00	1,00	0,80	2.371.211,13	5.000.000,00
	-			0,00	1						
b	0,900	1.505,37	1,0000	2.185,80	0,920	0,0000	10,00	1,00	0,80	784.188,28	1.200.000,00
	-			0,00	1						
c	0,796	1.505,37	1,0000	1.589,67	0,837	0,0000	15,00	1,00	0,80	324.501,70	750.000,00
	-			0,00	1						
	-			0,00	1	0,0000	15,00	1,00	0,80	-	600.000,00
	-			0,00	1						
	-			0,00	1	0,0000	230,00	0,90	0,80	-	550.000,00
	-			0,00	1						
	-			0,00	1	1,0000	45,00	1,00	0,80	-	2.700.000,00
	-			0,00	1						

Nº	Unitário do Terreno (R\$/m²)	Fatores de Ajustes para Terreno								Unit.Homg (R\$/m²)	Unit.Saneado (R\$/m²)
		Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Outros	Fator Acumulado		
Aval.	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	904,883	1,0000	1,0253	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0253	927,80	927,80
2		1,0000	0,8309	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8309		
3	612,218	1,0000	0,8515	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8515	521,29	521,29
4	1.066,667	1,0000	0,8515	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8515	908,24	908,24
5	651,852	1,0000	0,8957	1,1100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0057	655,60	655,60
6	533,333	1,0000	1,1206	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1206	597,66	597,66
Unitário médio	753,79	29,65%	27,44%	28,32%	29,65%	29,65%	29,65%	29,65%		722,12	722,12

Validação dos Fatores por análise do coeficiente de variação				
Coefficientes	Condição	isolado	Ausente	Resultado
Local	Obrigatório	29,65%	25,65%	Usar
Área	Obrigatório	27,44%	28,32%	Usar
Topografia	Obrigatório	28,32%	27,44%	Usar
Testada	Obrigatório	29,65%	25,65%	Usar
Profundidade	Obrigatório	29,65%	25,65%	Usar
Esquina	Obrigatório	29,65%	25,65%	Usar
Outros	Obrigatório	29,65%	25,65%	Usar



Coefficiente de variação inicial: **29,65%**



Coefficiente de variação final: **25,65%**

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	753,79
Desvio Padrão	223,47
Coefficiente de Variação	29,65%

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	722,12
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	938,75
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	505,48

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	722,12	
Desvio Padrão	185,20	
Coefficiente de Variação	25,65%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	848,84	17,55%
Limite Inferior (R\$/m²)	595,40	-17,55%
Intervalo de Confiabilidade	35,10%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área do Terreno (m²)	1.628,62
Unitário (R\$/m²)	722,12
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	1.176.057,46
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	1.176.000,00

VALOR DO TERRENO: R\$ 1.176.000,00

C.2.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para composição do valor de benfeitoria, segue o demonstrativo do cálculo.

$$VB = \text{ÁREA CONSTRUÍDA} \times (\text{CUSTO} \times \text{DEPRECIÇÃO})$$

Sendo:

Edificações	Área Construída	Tipo de Edificação	Topografia	Vida Útil	Idade	Estado de Conservação	K	FOC	Custo (R\$/m²)	CUB/CUP (R\$/m²)	Padrão Construtivo	FAM
Escritório	471,20	Escritório Médio	Terreno Plano	60	20	d	0,715	0,772	2.185,80	1505,37	1,452	1,0000
Depósito	96,00	Escritório Médio		60	20	d	0,715	0,772	2.185,80	1505,37	1,452	1,0000

Assim sendo, temos:

Edificações	Área Construída	Custo (R\$/m²)	Depreciação	Custo Deprec.
Escritório	471,20	2.185,80	0,772	795.000,58
Depósito	96,00	2.185,80	0,772	161.969,56
Subtotal				R\$ 956.970,13
				R\$ 957.000,00

C.2.3 - VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA/FINAL:

O valor final será definido pela seguinte expressão:

$$VF = (VT + VB) \times FC, \text{ onde:}$$

- VF = valor final
- VT = valor do terreno

- VB = valor das benfeitorias
- FC = fator de comercialização

Para definirmos o fator de comercialização, estimaremos o tempo necessário de execução da obra para reprodução das benfeitorias existentes mais a soma dos juros correspondentes à imobilização do capital-terreno e do capital construção, durante o período de construção (no presente caso 3 ano), mais o lucro do empresário pelos riscos e transformaremos este valor futuro em valor presente a uma taxa de **4,0% aa (SELIC + 2%)**, resultando em um deságio de **88,90%**. A esse valor agregaremos **1%** relativo a vantagem do bem estar pronto. Portanto o FC será de **0,898 (1,01*0,8890)**.

Assim teremos:

Custo de Reedição (R\$)	R\$ 956.970,13
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	R\$ 1.176.057,46
Fator de Comercialização	0,8979
Valor de Venda	R\$ 1.915.216,30
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$ 1.915.000,00

LIMITE DA VALORES	
Valor Venal Mínimo de Mercado	R\$ 1.628.000,00
Valor Venal Máximo de Mercado	R\$ 2.202.000,00

C.3.4 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

➤ MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS – TERRENO

Na definição dos valores de mercado para compra e venda da propriedade avalianda, como na aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, o **grau de fundamentação** atingido foi o **Grau II** e o de **precisão** foi o **Grau III**, conforme tabelas abaixo:

TABELA 3 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel Avaliando	2	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	2	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,40 a 2,50
Total pontuação atingida		8	Itens obrigatórios atingidos: 02 e 04 no mínimo do grau II		

ENQUADRAMENTO:

TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Amplitude do Intervalo de Confiança	35,10%
--	---------------

TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE PRECISÃO III			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

➤ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS**

TABELA 06 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMNTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Estimativa do custo direto	2	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente ao projeto padrão
2	BDI	2	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação Física	2	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
Total pontuação atingida		6	Itens obrigatórios atingidos: 1 e 2 no mínimo no grau II		

ENQUADRAMENTO:

TABELA 07 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

➤ **MÉTODO EVOLUTIVO**

No presente trabalho foi atingido o grau de **Fundamentação II**, conforme quadro abaixo:

TABELA 10 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMNTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Estimativa valor do terreno	2	Fundamentação III no método comparativo ou no involutivo.	Fundamentação II no método comparativo ou no involutivo.	Fundamentação I no método comparativo ou no involutivo.
2	Estimativa no custo de reedição	2	Fundamentação III no método da quantificação de custos.	Fundamentação II no método da quantificação de custos.	Fundamentação I no método da quantificação de custos.
3	Fator de Comercialização	2	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Total pontuação atingida 6 Itens obrigatórios atingidos: **01 e 02 no mínimo do grau II**

ENQUADRAMENTO:

TABELA 11 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	1 e 2 com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

C.3.5 - VALOR FINAL COM LIQUIDEZ FORÇADA

No caso de uma liquidação forçada, este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, em uma situação de baixa demanda e alta oferta.

Desta forma, os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois é transgredida uma das principais condições de mercado do bem que é a sua velocidade de venda.

De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores do mercado imobiliário da região, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e que serão calculadas conforme planilha abaixo:

VALOR DE LIQUIDACAO FORCADA	
Despesas Fixas	
IPTU	0,03% sobre o valor do imóvel ao mês
Manutenção	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês
Administração	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês
Condomínio	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês
TOTAL	0,03% sobre o valor do imóvel ao mês
Despesas Financeiras	
Taxa SELIC :	4,00% ao ano
Inflação (IPCA 12 MESES):	2,30% ao ano
COP = [(1,00 + Tx SELIC / 1,00 + Inflação) - 1,00]	
COP =	1,6618% ao ano
COP = (1,00 + COP ao ano) ^ 1/12 - 1	
COP =	0,1374% ao mês
Despesas Totais	
Despesas Totais (DT) = Despesas Financeiras + Despesas Fixas	
DT = [(1,00 + COP) x (1,00 + Desp.Fixas) - 1,00]	
DT =	0,1675% ao mês sobre o valor do imóvel
Taxa de Atratividade	
Adicional às despesas totais aplicadas sobre o valor do imóvel será considerada também uma taxa de atratividade do mesmo. Esta reflete a receptividade do imóvel dentro da região em que está inserido.	
TxA =	92,0000% sobre o valor do imóvel após as despesas totais

CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)

$i = 0,1675\%$ = DT Valor total calculado a partir do Limite inferior do Intervalo do Campo de Arbítrio
 $VF = -1.627.750,00$
 $n = 60$ meses velocidade de venda (tempo médio de absorção pelo mercado)

$VLF = [(VF) / (1,00 + i)^n] \times TA$
VLF = R\$ 1.354.474,63
VLF arred. = R\$ 1.354.000,00
Redução = 29%

Assim, as despesas fixas consideradas para o cálculo da liquidez serão as que incidem no tempo de venda no mercado, após a absorção do imóvel pela instituição, e passam a ser: despesas fixas (Correção de problemas; ITBI; Despesas Cartoriais; Administração; IPTU, Condomínio).

Com isto, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e descontamos do valor as despesas que incorrerão ao longo deste tempo.

Tempo de absorção: 60 meses (cenário pessimista – velocidade de venda)
Taxa de desconto: 0,1675 % (despesas totais)

<http://www.valor.com.br/valor-data/indices-financeiros/indicadores-de-mercado>

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto será necessário que, sobre o valor de mercado para compra e venda, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de **29%**, resultando no valor de **R\$ 1.354.000,00**.

C.5. VALOR LOCATIVO

Determinado pelo **Método da Renda** que apropria o valor do imóvel com base na capitalização presente da sua renda líquida, seja ela real ou prevista.

Para o **cálculo do valor locativo** utilizamos a fórmula abaixo e aplicamos, sobre o valor de compra e venda calculado, como **índice de rentabilidade do mercado** o FipeZap que foi de 5,46%a.a, 0,444% ao mês.

Sobre este índice, utilizamos o **Campo de Arbítrio de ±15%** para corrigir possíveis discrepâncias devido à flutuação do mercado, conforme tabela abaixo.

VALOR DE MERCADO (R\$)	ÍNDICE DE RENTABILIDADE MENSAL (i)		VALOR LOCATIVO (R\$)	
	Mínimo	Médio	Mínimo	Médio
1.915.000,00	Mínimo	0,377%	Mínimo	7.227,14
	Médio	0,444%	Médio	8.502,52
	Máximo	0,511%	Máximo	9.777,89

Devido às características do imóvel, iremos aferir o valor locativo estabelecendo o **valor MÍNIMO** do intervalo de arbítrio, conforme fórmula abaixo:

Como,

$$VA = \text{VALOR DE MERCADO} \times i(\%)$$

Onde:

VA = Valor do aluguel

VM = Valor de mercado

TR = Valor mínimo da Taxa de rentabilidade, retirada do mercado.

Então:

$VA = (\text{R\$ } 1.915.000,00 * 0,377\%) \rightarrow VA = \text{R\$ } 7.227,14$, que arredondaremos para **R\$ 7.200,00**.

PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos nas cifras abaixo, os valores aplicáveis aos espaços comercializáveis do prédio, conforme cálculos desenvolvidos no item anterior.

- * **Endereço:** Av. Brasil, esquina da Av. Tancredo Neves.
- * **Georreferenciamento:** LAT -14.619612°; LONG -57.486915°.
- * **Bairro/Região:** Centro.
- * **Município/UF:** Tangará da Serra / MT.

VALOR DE MERCADO MÍNIMO	VALOR DE MERCADO MÉDIO	VALOR DE MERCADO MÁXIMO
R\$ 1.628.000,00	R\$ 1.915.000,00	R\$ 2.202.000,00

VALOR LOCATIVO MENSAL	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
R\$ 7.200,00	R\$ 1.354.000,00

Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/Praxis. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais indicados da Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
 Departamento de Avaliações
 CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA
 CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
 CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 15 de Setembro de 2020.

PARTE E – ANEXOS

I-FOTOS:







II-DOCUMENTOS:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º SERVIÇO DE NOTAS E REGISTROS

ANTONIO TURM DE ALMEIDA
OFICIAL

COMARCA DE TANGARÁ DA SERRA - MATO GROSSO

Matrícula: **21.248** Ficha: **001**

Anexo 20

Uma área de terras com 3,042,04m², composta pelas áreas de 542,04m² da matrícula nr. 7.221 e área de 2.500m², da matrícula nr. 19.151, situado na Praça Central desta cidade, dentro das divisas e confrontações seguintes: CAMINHAMENTO: Parte-se do marco 01 (M1), cravado nas margens da Avenida Brasil e segue na distância de 50,00 metros, confrontando com área do Correios e área da Emster até encontrar o marco 02 (M2), deste vira-se a direita e segue-se na distância de 70,00 metros, confrontando com as áreas da Emater, COR, IAPAS até encontrar o marco 03 (M3), deste vira-se a direita e segue-se na distância de 10,23 metros confrontando com a Avenida Tancredo de A. Neves até o marco 04 (M4), deste vira-se a direita e segue por um arco de 20,04 metros e raio de 20,00 metros confrontando com contorno do Canteiro Central da Avenida Brasil e Avenida Tancredo de A. Neves; até encontrar o marco 05 (M5), deste vira a esquerda e segue por um arco de 15,36 metros com raio de 45,00 metros confrontando ainda com o referido contorno até o marco M 06 (M6); deste vira-se a direita e segue na distância de 50,00 metros, confrontando com a Avenida Brasil até o marco 01 (M1), ponto inicial deste caminhamento. Conforme consta do memorial descritivo devidamente assinado pelo Técnico em Agrimensura Fernando Henrique M. Martins, CREA 2248-VD-MT, acompanhado da ART nr. 33M 172310; **PROPRIETÁRIO:** BRASIL TELECOM S/A, Filial Mato Grosso, pessoa jurídica de direito privado, concessionária do serviço telefônico fixo comutado no Estado de Mato Grosso-MT, inscrita no CNPJ sob nr. 76.535.764/0329-32, com endereço na Rua Barão de Melgaço n. 3209, centro, em Cuiabá - MT; **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nr. 7.221 do livro 02, datado de 03 de Maio de 1990 e MATRICULA nr. 19.151 do livro 02, datado de 24.06.2002, deste RGI. **PROTOCOLO:** Título apontado sob nº 89.537, Dou fe/Eu *Maria Mercedes Batista* Maria Mercedes Batista, escrevente juramentada, que a fiz digitar, conferi e assino, Tangará da Serra-MT, 17 de Agosto de 2004.-

AV-1-21.248 - 17 de Agosto de 2004. Registro feito sob R.04 da Matrícula nr. 7.221 e R.03 da matrícula nr. 19.151, datado de 12.01.2004. PENHORA: Nos termos do Ofício nº 280/03, datado de 17 de dezembro de 2.003; do Juízo de Direito da 3ª Vara Especializada da Fazenda Pública da Comarca de Cuiabá-MT, devidamente assinado pela Escrivã 3ª Vara Especializada da Fazenda Pública, Sra. Marly Maria da Silva Garcia. Por ordem e determinação do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Especializada da Fazenda Pública, Dr. Alberto Ferreira de Souza, nos autos de Ação de Execução Fiscal nº 370/03 - Ficha 1295, em que a **FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL** promoveu em desfavor de **BRASIL TELECOM S/A**. Apresentou para que proceda ao Registro de Penhora no imóvel constante da presente matrícula; Dou fe. O Oficial. *Maria Mercedes Batista*

AV-2-21.248 - 17 de agosto de 2004. Procede-se a esta averbação para constar que no imóvel constante da presente matrícula, foi construído uma OBRA COMERCIAL EM ALVENARIA com a área de 585,00M², conforme consta da Certidão de Habite-se nr. 013/97 expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, datado de 12 de Novembro de 2003 bem como a Certidão Negativa de Débito nr. 068082004-10001030 do INSS, expedido através de Internet e confirmado CEI 10.034.12379/77, com validade até 30 de Setembro de 2004. **PROTOCOLO:** Título apontado sob nº 89.537, Dou fe. Eu *Maria Mercedes Batista* Maria Mercedes Batista, escrevente juramentada, que a fiz digitar, conferi e assino. Tangará da Serra-MT, 17 de Agosto de 2004.-

CERTIDÃO

Certifico e dou fe que está fotocópia e reprodução fiel da matrícula nº 21.248 não existindo quaisquer outros registros averbações ou inscrições.