Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 36
489234
Carimbado Eletronicamente

17. 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 minima 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
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I	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
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	<=40%	<=50%
		Intervalo de confiança:	**25,67%**
		GRAU DE PRECISÃO :	**III**

TJRJ CAP EMP07 202008255420 13/11/20 19:15:15135989 PROGER-VIRTUAL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 37
489235
Carimbado Eletronicamente

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso

o presente laudo composto por 36 folhas rubricadas

e esta última assinada e datada.

São Paulo, 18 de Setembro de 2020

D L R Engenheiros Associados SS
CREA 043.715.5
Dárcio Pereira Daniel
CREA 44.861/D
Luiz Roberto S. Rocha
CREA 53.760/D

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 38
489236
Carimbado Eletronicamente

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Engenheiros DLR Associados

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 1
489237
Carimbado Eletronicamente

Laudo Técnico de Avaliação

Solicitante: **Telemar Norte e Leste S/A e OI S/A.**

Imóvel do Tipo: Prédio Comercial

Endereço: Rua Dr. Munir Thomé, nº 701 - lote B1 da quadra 40
Bairro Centro - Tres Lagos - MS

Cliente: **Telemar Norte e Leste S/A e OI S/A.**

Data: Setembro / 2020

Nº do Laudo: 20.09. 8465 (380) H

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 2
489238
Carimbado Eletronicamente

1. Introdução

Por solicitação da Telemar Norte e Leste S/A e OI S/A, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de prédio comercial, situado a Rua Dr. Munir Thomé, nº 701 - lote B1 da quadra 40 , Centro no município de Três Lagoas, no Estado de Mato Grosso do Sul, 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 ideiais 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.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 3
489239
Carimbado Eletronicamente

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$)	**1.110.000,00**
VALOR DE MERCADO (R$)	**1.020.000,00**
VALOR DE MERCADO MÍNIMO (R$)	**930.000,00**
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (R$)	**660.000,00**
VALOR DE LOCAÇÃO (R$/Mês)	**5.100,00**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 4
489240
Carimbado Eletronicamente

3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

A documentação fornecida para a elaboração do presente laudo avaliatorio compreende:

- Matricula nº 42.290 do Registro de Imóveis de Três Lagoas - MS, datada de 20/08/2013.
- Guia de arrecadação do IPTU.

3.2. Vistoria

Procedemos a vistoria no dia 18 de setembro de 2020 quando constatamos tratar-se de um prédio comercial térreo, atualmente sem uso. Observamos que na documentação não menciona numeração, porém no local o imóvel possui o nº 701 afixado, já na matrícula não menciona numeração, porém a via segue sequencial numérico, enquadrando-se o nº 701.

3.3. Adequação

Para obtenção dos valores consideraremos as seguintes áreas:

- Na matricula consta as medidas do terreno de formato irregular que resulta na área de 728,00m² e a averbação de um prédio térreo em alvenaria com área de 541,22m².

- No IPTU consta o número de inscrição municipal, quadra, lote em desacordo com a matricula e endereço sem numeração, e não menciona as áreas de lote e edificação.

Para cálculo de valores de mercado, utilizamos as áreas documentadas que encontram-se de acordo com o aferido no local, sendo a área do terreno = **728,00 m²** e a área de construção = **541,22 m².**

- Para valor de locação consideraremos apenas a área construída total averbada de 541,22m² comparada de forma direta com elementos semelhantes, porém a área de estacionamento estimada em 72m² será ponderada em 0,1, resultando na área ponderada para cálculo de **476,42m².**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 5
489241
Carimbado Eletronicamente

4. Comentários

4.1 Local

O local onde o avaliando está inserido, é predominantemente comercial, sendo o centro da cidade de Três Lagoas, com grande número de imóveis comerciais e com certo valor de mercado levando em consideração os bons imóveis no seu entorno, ficando próximo a Avenida Antônio Trajano, Avenida Dr. Eloy Chaves e Avenida Capitão Olinto Mancini, sendo estas avenida de ligação entre o bairro e o centro da cidade.

O avaliando possui 1 acesso para veículos que leva ao estacionamento interno do imóvel e um acesso social a recepção.

A região possui toda a infraestrutura urbana, tais como: vias pavimentadas, rede de distribuição de água domiciliar, captação de esgoto e aguas pluviais, gás, energia elétrica (luz e força), telefone, coleta de lixo, serviços postais, transporte coletivo, iluminação publica, limpeza e conservação viárias.

4.2 Croqui do Local

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 6
489242
Carimbado Eletronicamente

4.3. Fotos do local

Fachada de acesso

Logradouro

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 7
489243
Carimbado Eletronicamente

4.4. Fotos do entorno

Centro médico GastroCor

Imobliária Provenzano

Banco Sicredi

Loja de Atendimento OI

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 8
489244
Carimbado Eletronicamente

Centro Médico

Restaurante Camargo

Odonto X

Auto Escola Skina

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 9
489245
Carimbado Eletronicamente

4.5. Croqui das Imediações

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 10
489246
Carimbado Eletronicamente

5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

O mercado imobiliário encontra-se em retração, haja vista o momento econômico desfavorável que enfrenta o país, impactando diretamente no ramo imobiliário.
Nota-se que o avaliando situa-se em região consolidada, quando observa-se poucos imóveis em oferta para venda e locação, pois a região central possui boa ocupação e baixa vacância, restringindo as negociações. O avaliando tem um ponto positivo que é seu padrão construtivo semelhante ao seu entorno, com salas amplas que podem servir para diversos ramos e readequação de acordo com suas exigências, entretanto os altos valores, inibem sua demanda e dificulta sua absorção rápida.

5.2. Perspectivas Futuras

Ainda que o mercado atual não tenha voltado a sua rotina normal, não se verifica alteração do comportamento do mercado imobiliário local para a parte comercial, ocorrendo apenas manutenção dos valores.

5.3. Liquidez

De acordo com o padrão do avaliando, características de localização e o comportamento do mercado imobiliário local, observa-se que a demanda para imóveis similares é regular, resultando em uma regular liquidez , ocorrendo em prazo médio sua absorção.

5.4. Valores Resultantes

Os valores resultante do imóvel, se refere ao padrão de construção e a sua localização, coerentes com a média praticada na região e seu estado de conservação.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 11
489247
Carimbado Eletronicamente

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra: Meio de quadra

Formato: Irregular

Topografia: Plano

Dimensões:

Testada:	16,40 m
Lateral Direita:	40,00 m
Lateral Esquerda:	40,00 m
Fundos:	20,00 m
Área Total:	728,00 m²

Zoneamento: O imóvel enquadra-se na classificação de Zona MZ-Q de acordo com a Lei Complementar nº 2.083 de 28 de setembro de 2006 do Plano Diretor de desenvolvimento Urbano Ambiental PDDUA, de Três Lagoas/MS.

Ocupação: Prédio Comercial

Fechamento: Alvenaria

Croqui:

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 12
489248
Carimbado Eletronicamente

6.2. Edificações

Trata-se de um prédio comercial com os seguintes pisos e ambientes:
Subsolo: área de estacionamento, circulação, depósito, 2 salas de maquinas de ar-condicionado desativadas, subestação de energia, deposito de materiais de limpeza, deposito de lixo, área de funcionários da limpeza com copa, armários e banheiro.
Térreo: recepção, sala de espera, banheiros masculinos e femininos, salas técnicas, museu, auditório, circulações, depósitos, salas administrativas, arquivos, brigada de incêndio, escadaria, elevador, hall.
1º Pavimento: salão administrativo, circulação, salas desativadas, arquivos, banheiros masculinos e femininos, copas, depósitos, sala de segurança, elevador, escadarias, hall.
2º Pavimento: salas desativadas, sala de treinamento, arquivos, salas administrativas, banheiros masculinos e femininos, circulação, elevador, hall, escadarias, sala de equipamentos, salas de vídeo conferencia, copas, depósitos.
CD Logística: pavilhão destinado a manutenção de equipamentos com banheiro e pequenos depósitos.

Gerais:

Padrão de acabamento: Médio

Estado de Conservação: Regular

Idade Aparente: 20 anos

Vida Útil Estimada: 60 anos

Vida útil remanescente: 40 anos

k: 0,757

Áreas construídas:

Discriminação	Para valor de mercado Área Privativa (m²)	Fator de Ponderação	Para valor de locação Área Ponderada (m²)	Área total (m²)
Prédio térreo	469,22	1,00	469,22	**469,22**
Estacionamento coberto	72,00	0,10	7,20	**72,00**
Total:	**541, 22m²**	-	**476, 42m²**	**541, 22m²**

Observação:
As áreas construídas foram estimadas de forma coerente com a matrícula apresentada.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 13
489249
Carimbado Eletronicamente

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

Dependência	Qte.	Paredes	Forro	Pisos	Esquadrias	Portas
Estacionamento	1	Alvenaria	Telha metálica	Concreto		
Recepção	1	Alvenaria	Madeira	Ardósia	Ferro	Ferro
Sala atendimento	1	Alvenaria	Madeira	Ardósia	Ferro	Ferro
Lavabo	1	Alvenaria	Madeira	Ardósia	Ferro	Madeira
Sala Gestores	2	Alvenaria	Madeira	Ardósia	Ferro	Madeira
Sala Modem	1	Alvenaria	Madeira	Ardósia	Ferro	Madeira
Salão	1	Alvenaria	Madeira	Ardósia	Ferro	Madeira
Copa	1	Cerâmico	Madeira	Ardósia	Ferro	Madeira
Sala de Treinamento	1	Alvenaria	Madeira	Ardósia	Ferro	Madeira
Depósitos	4	Alvenaria	Madeira	Ardósia	Ferro	Madeira

Acabamentos:

Dependência	Qte.	Bancada / tampo	Cuba /Louça	Metais	Armários / Gabinetes	
					Qtde.	
Banheiros	2		Louça	Inox	4	4

Cobertura: Cobertura de telhas de fibrocimento sobre estrutura.

Fachada: Estrutura de alvenaria rebocada e pintada.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 14
489250
Carimbado Eletronicamente

6.3. Fotos do imóvel

Avaliando

Nº Avaliando

Recepção

Lavabo recepção

Sala de atendimento

Sala Gerência

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 15
489251
Carimbado Eletronicamente

Sala Administrativo

Circulação

Depósito de modens

Salão

Circulação

Copa

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 16
489252
Carimbado Eletronicamente

Depósito de eletrônicos

Banheiro masculino

Banheiro feminino

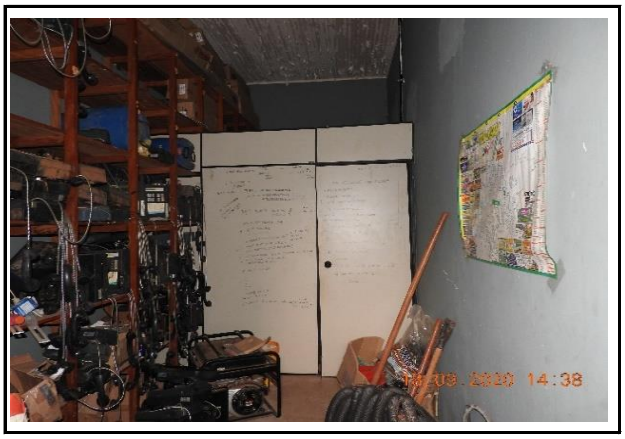
Depósito de cabos

Sala de treinamento

Depósitos externos

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 17
489253
Carimbado Eletronicamente

Depósito de acessórios



Depósito de equipamentos

Estacionamento Coberto

Entrada do estacionamento

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 18
489254
Carimbado Eletronicamente

7. Metodologia

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 adequacidade, 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.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 19
489255
Carimbado Eletronicamente

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.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 20
489256
Carimbado Eletronicamente

8. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01					Data:	Setembro / 2020	
Endereço:	Avenida Antonio Trajano, 298, Centro, Tres Lagos/MS						
Fonte / Tel.:	Sol Imoveis				67 98155-0380		
Tipo do Imóvel:	Loja						
Terreno:							
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):		Área (m²): 800,00		Topografia: Plano		
Áreas Construídas (m²):							
Útil: 360,00	Total:		360,00		Ponderada:	360,00	
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular				Vagas:		
Idade Aparente: 15 ano(s)	Vida útil: 60 anos				K: 0,823		
Valor da Construção:	360,00	x 0,82	x 1,45	x	1.142,48	R$ 491.493,25	
Características do imóvel: Loja comercial térrea							
Oferta:	[x] Venda				[ ] Locação		
Valor de venda:	R$ 1.300.000,00						
Valor residual:	R$ 808.506,75		Preço Locação:				
Unitário:	R$ 1.010,63 /m²		Unitário:				
Condições: [ ] A vista	[x] A combinar				[ ] Negócio efetuado		

Ficha de pesquisa nº 02					Data:	Setembro / 2020	
Endereço:	Rua Dr. Munir Thomé, 2783A, Jardim Primaveril, Tres Lagoas/MS						
Fonte / Tel.:	Daterra Imoveis				67 3359-7474		
Tipo do Imóvel:	Escritório						
Terreno:							
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):		Área (m²): 640,00		Topografia: Plano		
Áreas Construídas (m²):							
Útil: 480,00	Total:		480,00		Ponderada:	480,00	
Padrão Construtivo: Médio Alto	Estado de Conservação: Entre novo e regular				Vagas:		
Idade Aparente: 15 ano(s)	Vida útil: 60 anos				K: 0,844		
Valor da Construção:	480,00	x 0,84	x 1,66	x	1.142,48	R$ 766.465,52	
Características do imóvel: Predio Comercial							
Oferta:	[X] Venda				[ ] Locação		
Valor de venda:	R$ 1.200.000,00						
Valor residual:	R$ 433.534,48		Preço Locação:				
Unitário:	R$ 677,40 /m²		Unitário:				
Condições: [ ] A vista	[X] A combinar				[ ] Negócio efetuado		

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 21
489257
Carimbado Eletronicamente

Ficha de pesquisa nº 03					Data:	Setembro / 2020	
Endereço:	Rua Dr. Oscar Guimarães, 639, Centro, Tres Lagoas/MS						
Fonte / Tel.:	Matsumoto Imoveis				67 3509-7200		
Tipo do Imóvel:	Loja						
Terreno:							
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):		Área (m²): 1.000,00		Topografia: Plano		
Áreas Construídas (m²):							
Útil: 670,00	Total:		670,00		Ponderada:	670,00	
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular				Vagas:		
Idade Aparente: 25 ano(s)	Vida útil: 60 anos				K: 0,689		
Valor da Construção:	670,00	x 0,69	x 1,21	x 1.142,48		R$ 636.048,07	
Características do imóvel: Loja comercial							
Oferta:	[x] Venda			[ ] Locação			
Valor de venda:	R$ 1.400.000,00						
Valor residual:	R$ 763.951,93		Preço Locação:				
Unitário:	R$ 763,95 /m²		Unitário:				
Condições: [ ] A vista	[x] A combinar			[ ] Negócio efetuado			

Ficha de pesquisa nº 04					Data:	Setembro / 2020	
Endereço:	Avenida Ranulpho Marques Leal, 203, Jardim Angelica, Tres Lagoas/MS						
Fonte / Tel.:	JN Imoveis				67 3521-2523		
Tipo do Imóvel:	Loja						
Terreno:							
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):		Área (m²): 720,00		Topografia: Plano		
Áreas Construídas (m²):							
Útil: 460,00	Total:		460,00		Ponderada:	460,00	
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular				Vagas:		
Idade Aparente: 15 ano(s)	Vida útil: 60 anos				K: 0,823		
Valor da Construção:	460,00	x 0,82	x 1,66	x 1.142,48		R$ 716.253,25	
Características do imóvel: Prédio comercial térreo							
Oferta:	[x] Venda			[ ] Locação			
Valor de venda:	R$ 1.200.000,00						
Valor residual:	R$ 483.746,75		Preço Locação:				
Unitário:	R$ 671,87 /m²		Unitário:				
Condições: [ ] A vista	[x] A combinar			[ ] Negócio efetuado			

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 22
489258
Carimbado Eletronicamente

Ficha de pesquisa nº 05					Data:	Setembro / 2020	
Endereço:	Rua Bruno Garcia, 206, Centro, Tres Lagoas/MS						
Fonte / Tel.:	Matsumoto Imoveis				67	3509-7200	
Tipo do Imóvel:	Loja						
Terreno:							
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):		Área (m²): 800,00		Topografia: Plano		
Áreas Construídas (m²):							
Útil: 600,00	Total:		600,00		Ponderada:	600,00	
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular				Vagas:		
Idade Aparente: 30 ano(s)	Vida útil: 60 anos				K: 0,609		
Valor da Construção:	600,00	x 0,61	x 1,21		x 1.142,48	R$ 503.459,40	
Características do imóvel: Prédio comercial							
Oferta:	[x] Venda				[ ] Locação		
Valor de venda:	R$ 1.200.000,00						
Valor residual:	R$ 696.540,60			Preço Locação:			
Unitário:	R$ 870,68 /m²			Unitário:			
Condições:	[ ] A vista	[x] A combinar			[ ] Negócio efetuado		

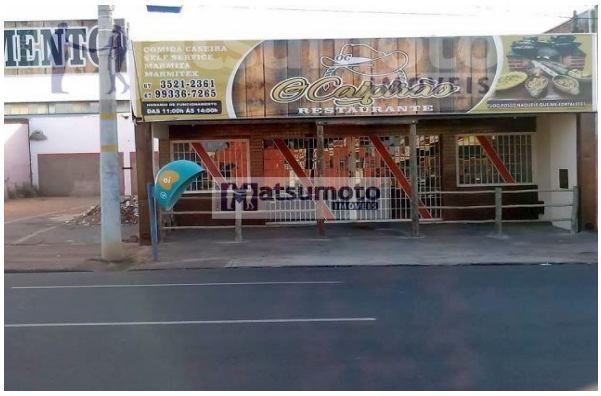
Ficha de pesquisa nº 06					Data:	Setembro / 2020	
Endereço:	Rua Bruno Garcia, c/ Rua Duque de Caxias, Centro, Três Lagoas, MS						
Fonte / Tel.:	Imobiliária Nova Casa				67	3521-2577	
Tipo do Imóvel:	Terreno sem benfeitorias						
Terreno:							
Testada (m): 40,00	Prof. Equiv. (m): 50,00		Área (m²): 2.000,00		Topografia: Plano		
Áreas Construídas (m²):							
Útil:	Total:				Ponderada:		
Padrão Construtivo: -	Estado de Conservação: -				Vagas:		
Idade Aparente:	Vida útil: -				K:		
Valor da Construção:	x	x			x		
Características do imóvel: Terreno sem benfeitorias em área comercial, Área central							
Oferta:	[x] Venda				[ ] Locação		
Valor de venda:	R$ 1.800.000,00						
Valor residual:	R$ 1.800.000,00			Preço Locação:			
Unitário:	R$ 900,00 /m²			Unitário:			
Condições:	[ ] A vista	[x] A combinar			[ ] Negócio efetuado		

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 23
489259
Carimbado Eletronicamente

8.1. Fotos das amostras

Amostra 1

Amostra 2



Amostra 3

Amostra 4

Amostra 5

Amostra 6

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 24
489260
Carimbado Eletronicamente

8.2. Croqui das amostras

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 25
489261
Carimbado Eletronicamente

9. HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R$/m²)	Fator Oferta	Unit base (R$/m²)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R$/m²)	Unit. Saneado (R$/m²)
				Local.	Área	Topogr.	f-mult fr.	X	X		
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	1,00	1,000	1,000	1,00		
				0,95	1,024	1,00	1,000	1,000	1,00		
1	1.010,63	0,90	909,57	-45,48	21,83	0,00	0,00	0,00	0,00	885,92	885,92
				1,10	0,968	1,00	1,000	1,000	1,00		
2	677,40	0,90	609,66	60,97	-19,51	0,00	0,00	0,00	0,00	651,11	651,11
				0,90	1,040	1,00	1,000	1,000	1,00		
3	763,95	0,90	687,56	-68,76	27,50	0,00	0,00	0,00	0,00	646,30	646,30
				1,10	0,997	1,00	1,000	1,000	1,00		
4	671,87	0,90	604,68	60,47	-1,81	0,00	0,00	0,00	0,00	663,34	663,34
				0,95	1,024	1,00	1,000	1,000	1,00		
5	870,68	0,90	783,61	-39,18	18,81	0,00	0,00	0,00	0,00	763,23	763,23
				0,95	1,135	1,00	0,900	1,000	1,00		
6	900,00	0,90	810,00	-40,50	109,35	0,00	-81,00	0,00	0,00	797,85	797,85
Média seca	**815,75**								**Médias**	**734,63**	**734,63**

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	734,63
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	955,01
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	514,24

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	734,63
Desvio Padrão	97,53
Coeficiente de Variação	0,1328
t de Student	1,48
Máximo (R$/m²)	799,18
Mínimo (R$/m²)	670,07
Intervalo de Confiabilidade	17,57%

FORMAÇÃO DE VALOR DO TERRENO	
ÁREA (m²)	728,00
VALOR UNITÁRIO FINAL (R$/m²)	734,63
VALOR DO TERRENO (R$)	534.808,37
VALOR TERRENO ARREDONDADO (R$)	**530.000,00**

Valor do terreno R$ 530.000,00

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 26
489262
Carimbado Eletronicamente

10. FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

FORMAÇÃO DE VALOR DAS CONSTRUÇÕES

DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	REF.	FATORES			VALOR TOTAL
				Indice - PC	Idade/ Conserv.	X	
Prédio	469,22	1.142,48	A	1,45	0,757	1,00	R$ 589.233,75
Estacionamento	72,00	1.142,48	B	0,29	0,757	1,00	R$ 18.245,03

REFERÊNCIA:	CUB - SINDUSCON R8N - UF	MS	DATA BASE:	ago-20
A	Comercial sem elevador médio - intervalo mínimo		R$ 1.142,48 /m²	
B	Cobertura padrão médio - intervalo médio		R$ 1.142,48 /m²	

VALOR DAS CONSTRUÇÕES(R$)	607.478,78
VALOR CONSTR. ARREDONDADO (R$)	**607.000,00**

Valor das construções R$ 607.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
VALOR TERRENO ARREDONDADO (R$)	530.000,00
VALOR CONSTRUÇÕES ARREDONDADO (R$)	607.000,00
TERRENO + CONSTRUÇÃO (R$)	1.137.000,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	0,90
VALOR DE MERCADO(R$)	1.023.300,00
VALOR MERCADO ARREDONDADO (R$)	**1.020.000,00**

f-c = 0,90 = Imóvel com construções de relativo interesse comercial, postado em mercado retraído.

VALOR DE MERCADO (R$) 1.020.000,00

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 27
489263
Carimbado Eletronicamente

11. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

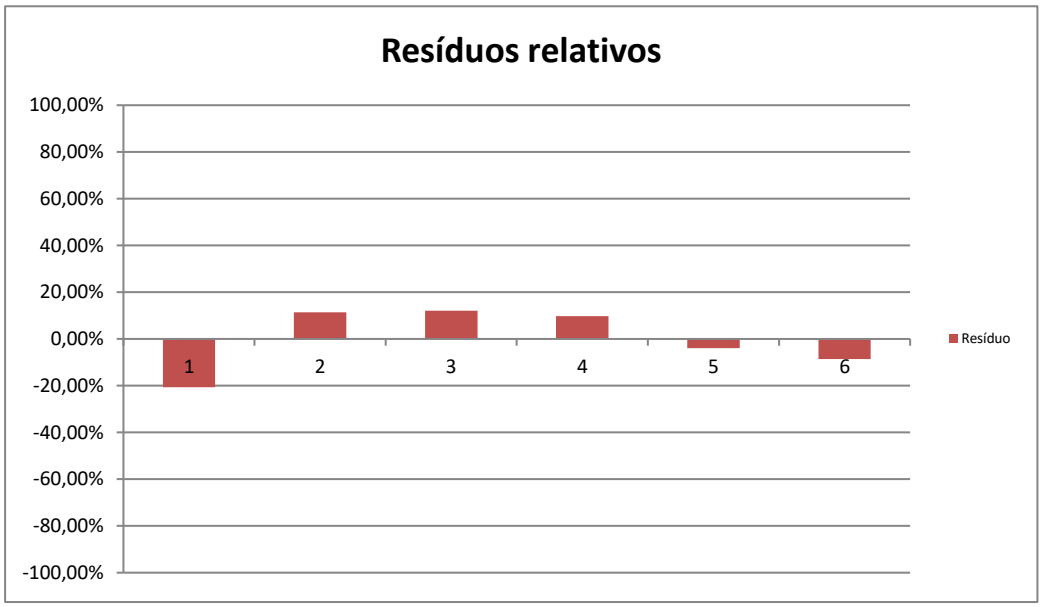
Analisando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **35%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

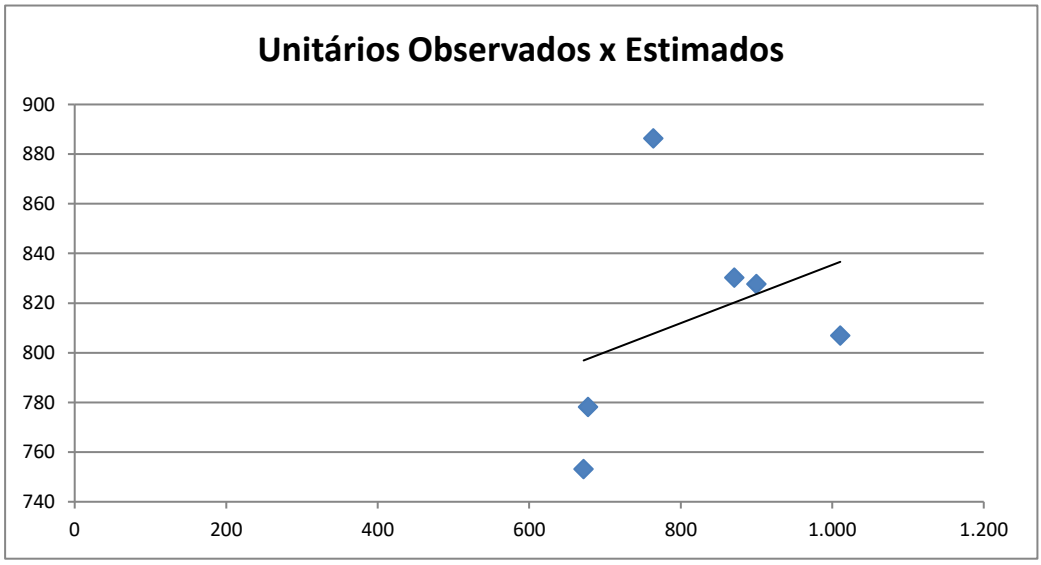
FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,65
VALOR DE LIQUIDEZ (R$)	663.000,00
VALOR FINAL ARREDONDADO (R$)	**660.000,00**

VALOR DE LIQUIDEZ (R$) 660.000,00

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 28
489264
Carimbado Eletronicamente

12. GRÁFICOS





Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 29
489265
Carimbado Eletronicamente

13. 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 minima 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 III: 0,80 a 1,25	3
		Total:	**11**

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	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
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	<=40%	<=50%
		Intervalo de confiança:	**17,57%**
		GRAU DE PRECISÃO :	**III**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 30
489266
Carimbado Eletronicamente

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
Pontos mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	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**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 31
489267
Carimbado Eletronicamente

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
Pontos mínimos	8	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	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**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 32
489268
Carimbado Eletronicamente

14. Metodologia para valor de locação

14.1. Metodologia utilizada

Método Comparativo Direto de dados de mercado

Para determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado. Tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou vendidos recentemente.
A similaridade dos imóveis pesquisados é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.
O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do imóvel.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado.

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Dentro da região de influência na qual se insere o imóvel foi possível identificar uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável. Tal fato nos levou a aplicação do método comparativo, com maior precisão para o caso em questão.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 33
489269
Carimbado Eletronicamente

14.2 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 basi-camente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apre-sentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é ado-tado 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 fato-res 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

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 34
489270
Carimbado Eletronicamente

15. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01		Data:	Setembro / 2020
Endereço:	Avenida Antonio Trajano, 298, Centro, Tres Lagos/MS		
Fonte / Tel.:	Sol Imoveis	67	98155-0380
Tipo do Imóvel:	Conjunto comercial		
Terreno:			
Testada (m): 20,00	Prof. Equiv. (m): 40,00	Área (m²): 800,00	
Áreas Construídas (m²):			
Útil: 360,00	Total: 360,00	Ponderada: 360,00	
Fator de Ponderação:			
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular	Vagas: 10	
Idade Aparente: 15 ano(s)	Vida útil: 67 anos	K: 0,841	
Características do imóvel: Predio Comercial			
Oferta:	[ ] Venda	[x] Locação	
Valor de venda:	Preço Locação:	R$ 5.000,00 mês	
Unitário:	Unitário:	R$ 13,89 / m² mês	
Condições:	[ ] A vista	[x] A combinar	[ ] Negócio efetuado

Ficha de pesquisa nº 02		Data:	Setembro / 2020
Endereço:	Avenida Ranulpho Marques Leal, 780, Jardim Alvorada, Tres Lagoas/MS		
Fonte / Tel.:	Daterra Imoveis	67	33509-7474
Tipo do Imóvel:	Escritório		
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 600,00	
Áreas Construídas (m²):			
Útil: 250,00	Total: 250,00	Ponderada: 250,00	
Fator de Ponderação:			
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Entre novo e regular	Vagas:	
Idade Aparente: 10 ano(s)	Vida útil: 67 anos	K: 0,914	
Características do imóvel: Predio Comercial			
Oferta:	[ ] Venda	[x] Locação	
Valor de venda:	Preço Locação:	R$ 4.500,00 mês	
Unitário:	Unitário:	R$ 18,00 / m² mês	
Condições:	[ ] A vista	[x] A combinar	[ ] Negócio efetuado

Engenheiros DLR Associados

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 35
489271
Carimbado Eletronicamente

Ficha de pesquisa nº 03		Data:	Setembro / 2020
Endereço:	Rua Egidio Thomé, 4062, Jardim Alvorada, Tres Lagoas/MS		
Fonte / Tel.:	3L Imoveis	67	3522-6062
Tipo do Imóvel:	Escritório		
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 600,00	
Áreas Construídas (m²):			
Útil: 200,00	Total: 200,00	Ponderada: 200,00	
Fator de Ponderação:			
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular	Vagas:	
Idade Aparente: 5 ano(s)	Vida útil: 67 anos	K: 0,936	
Características do imóvel: Prédio comercial com térreo			
Oferta:	[ ] Venda	[x] Locação	
Valor de venda:		Preço Locação:	R$ 3.500,00 mês
Unitário:		Unitário:	R$ 17,50 / m² mês
Condições: [ ] A vista	[x] A combinar	[ ] Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 04		Data:	Setembro / 2020
Endereço:	Rua Treze de Junho, 461, Bairro Santos Dumont, Tres Lagoas/MS		
Fonte / Tel.:	Matsumoto Imoveis	67	3509-7200
Tipo do Imóvel:	Escritório		
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 800,00	
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total: 400,00	Ponderada: 400,00	
Fator de Ponderação:			
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular	Vagas: 60	
Idade Aparente: 15 ano(s)	Vida útil: 67 anos	K: 0,841	
Características do imóvel: Prédio comercial			
Oferta:	[ ] Venda	[x] Locação	
Valor de venda:		Preço Locação:	R$ 3.500,00 mês
Unitário:		Unitário:	R$ 8,75 / m² mês
Condições: [ ] A vista	[x] A combinar	[ ] Negócio efetuado	

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 36
489272
Carimbado Eletronicamente

Ficha de pesquisa nº 05		Data:	Setembro / 2020
Endereço:	Rua manoel Jorge, 1197, Bairro Santa Rita, Tres Lagoas/MS		
Fonte / Tel.:	Matsumoto Imoveis	67 3509-7200	
Tipo do Imóvel:	Escritório		
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 600,00	
Áreas Construídas (m²):			
Útil: 490,00	Total: 490,00	Ponderada: 490,00	
Fator de Ponderação:			
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular	Vagas:	
Idade Aparente: 20 ano(s)	Vida útil: 67 anos	K: 0,785	
Características do imóvel: Imóvel comercial			
Oferta:	[ ] Venda	[x] Locação	
Valor de venda:		Preço Locação:	R$ 4.000,00 mês
Unitário:		Unitário:	R$ 8,16 / m² mês
Condições: [ ] A vista	[x] A combinar	[ ] Negócio efetuado	

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 37
489273
Carimbado Eletronicamente

15.1. Fotos das amostras

Amostra 1

Amostra 2

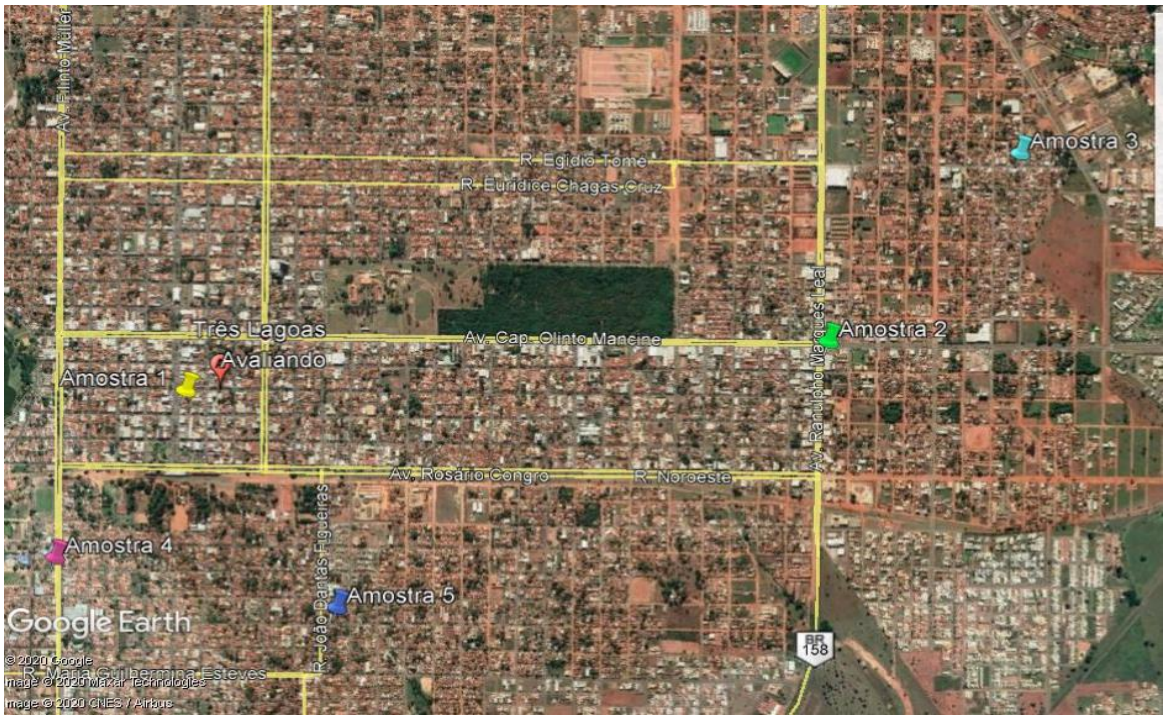
Amostra 3

Amostra 4

Amostra 5

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 38
489274
Carimbado Eletronicamente

15.2. Croqui das amostras



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 39
489275
Carimbado Eletronicamente

16. HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R$/m² mês)	Fator Oferta	Unit base (R$/m² mês)	Fatores de ajuste						Unit. Homog. (R$/m² mês)	Unit. Saneado (R$/m² mês)
				Local.	Área	Deprec.	Padrão	X	X		
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00		
				0,95	0,932	0,933	1,00	1,00	1,00		
1	13,89	0,90	12,50	-0,63	-0,85	-0,84	0,00	0,00	0,00	10,19	10,19
				1,10	0,923	0,859	0,80	1,00	1,00		
2	18,00	0,90	16,20	1,62	-1,25	-2,28	-3,24	0,00	0,00	11,05	11,05
				1,10	0,897	0,839	0,90	1,00	1,00		
3	17,50	0,90	15,75	1,58	-1,62	-2,54	-1,58	0,00	0,00	11,59	11,59
				1,30	0,957	0,933	1,20	1,00	1,00		
4	8,75	0,90	7,88	2,36	-0,34	-0,53	1,58	0,00	0,00	10,95	10,95
				1,20	1,007	1,000	1,10	1,00	1,00		
5	8,16	0,90	7,35	1,47	0,05	0,00	0,73	0,00	0,00	9,60	9,60
Média seca	**13,26**								**Médias**	**10,68**	**10,68**

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m² mês)	10,68
Limite Superior (R$/m² mês) (+30%)	13,88
Limite Inferior (R$/m² mês) (+30%)	7,47

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R$/m² mês)	10,68
Desvio Padrão	0,78
Coeficiente de Variação	0,0732
t de Student	1,53
Máximo (R$/m² mês)	11,27
Mínimo (R$/m² mês)	10,08
Intervalo de Confiabilidade	11,20%

FORMAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO	
ÁREA (m²)	476,42
VALOR UNITÁRIO FINAL (R$/m² mês)	10,68
VALOR DE LOCAÇÃO (R$/MÊS)	5.085,94
VALOR FINAL ARREDONDADO (R$/MÊS)	**5.100,00**

VALOR DE LOCAÇÃO (R$/MÊS) 5.100,00

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 40
489276
Carimbado Eletronicamente

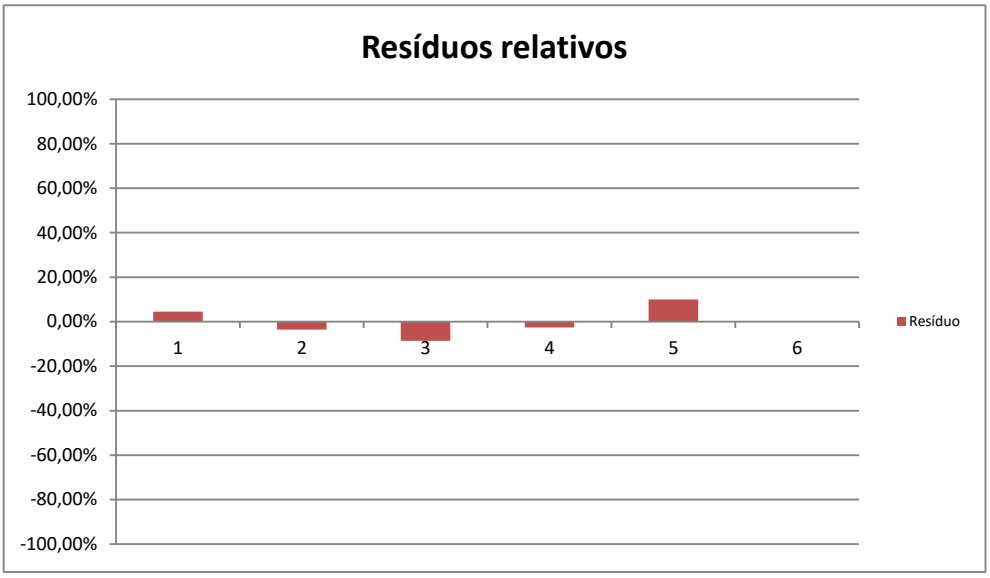
17. RESUMO DE VALORES

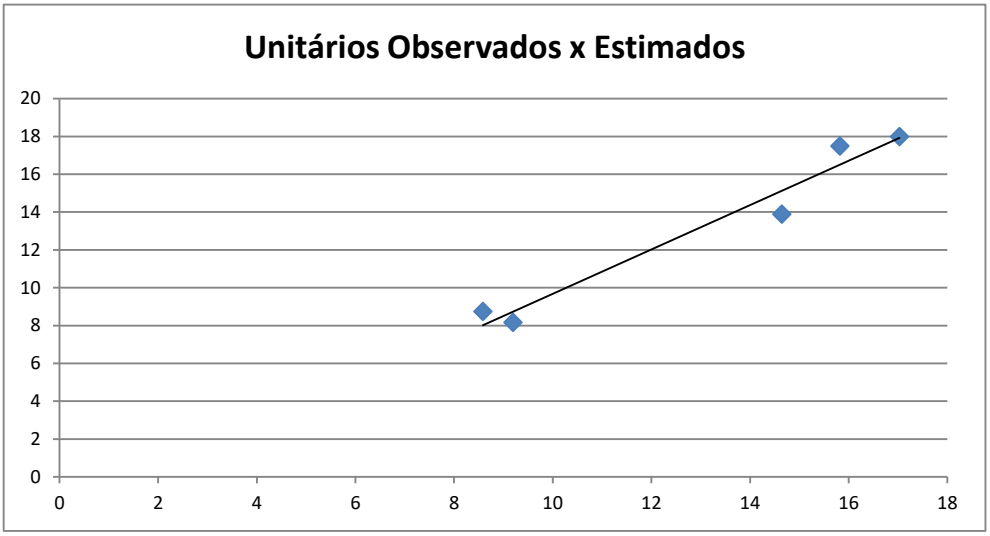
Valor de mercado máximo (*)	**R$ 1.110.000,00**
Valor de mercado	**R$ 1.020.000,00**
Valor de mercado mínimo (*)	**R$ 930.000,00**
Valor de liquidação forçada	**R$ 660.000,00**
Valor de locação	**R$ 5.100,00 /mês**

(*) Valores advindo do intervalo de confiança para o valor de mercado, que para esse caso corresponde a 17,57%, ou seja, cerca de 8,785% (para cima ou para baixo em relação ao valor de mercado para obtenção respectivamente do valor máximo e mínimo).

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 41
489277
Carimbado Eletronicamente

18. GRÁFICOS





Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 42
489278
Carimbado Eletronicamente

19. 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 minima 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
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I	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
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	<=40%	<=50%
		Intervalo de confiança:	**11,20%**
		GRAU DE PRECISÃO :	**III**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 43
489279
Carimbado Eletronicamente

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso

o presente laudo composto por 42 folhas rubricadas

e esta última assinada e datada.

São Paulo, 24 de Setembro de 2020

D L R Engenheiros Associados SS
CREA 043.715.5
Dárcio Pereira Daniel
CREA 44.861/D
Luiz Roberto S. Rocha
CREA 53.760/D

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página 44
489280
Carimbado Eletronicamente

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489281
Carimbado Eletronicamente

LAUDO DE AVALIAÇÃO SOLICITADO PELO GRUPO

PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO MÍNIMO, MÉDIO E MÁXIMO, LOCATIVO MENSAL E LIQUIDAÇÃO FORÇADA
DATA DA VISTORIA: 24/06/2020

DADOS DO IMÓVEL:

- **Endereço:** Rua Dr. Munir Thomé, 701.
- **Trecho:** esquina da Rua Elmano Soares.
- **Bairro/Região:** Centro.
- **Município/UF:** Três Lagoas / MS.

CARACTERÍSTICAS:

OBJETO DA AVALIAÇÃO	TERRENO	CONSTRUÍDA	OBSERVAÇÕES
Prédio Operacional	728,00 m²	541,22 m²	Conforme matricula do RGI.

OBSERVAÇÕES:
Trata-se de prédio que abriga loja e unidade operacional da Cia.

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA: Matrícula do RGI / IPTU

METODOLOGIA: MCDDM-Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação II e Precisão III.

FOTO:

Vista frontal do imóvel avaliando.

RESUMO DOS VALORES

VALOR DE MERCADO MÍNIMO	VALOR DE MERCADO MÉDIO	VALOR DE MERCADO MÁXIMO
R$ 935.000,00	**R$ 1.100.000,00**	**R$ 1.265.000,00**

VALOR LOCATIVO MENSAL	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
R$ 7.000,00	**R$ 860.000,00**

Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2020.

RELATÓRIO: 220.16147-01

Rua Conde de Bonfim, 106, sl. 205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-7047/3872-6123
embrap@embrappraxis.com.br www.embrappraxis.com.br

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489282
Carimbado Eletronicamente

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;

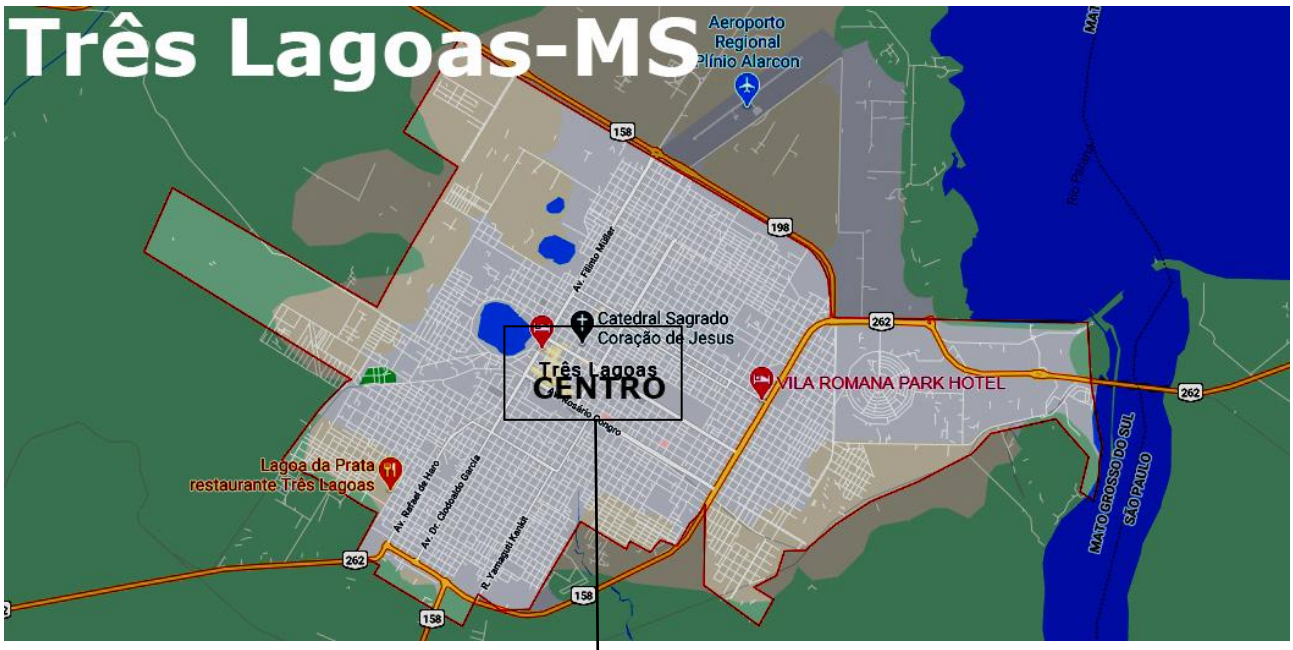
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489283
Carimbado Eletronicamente

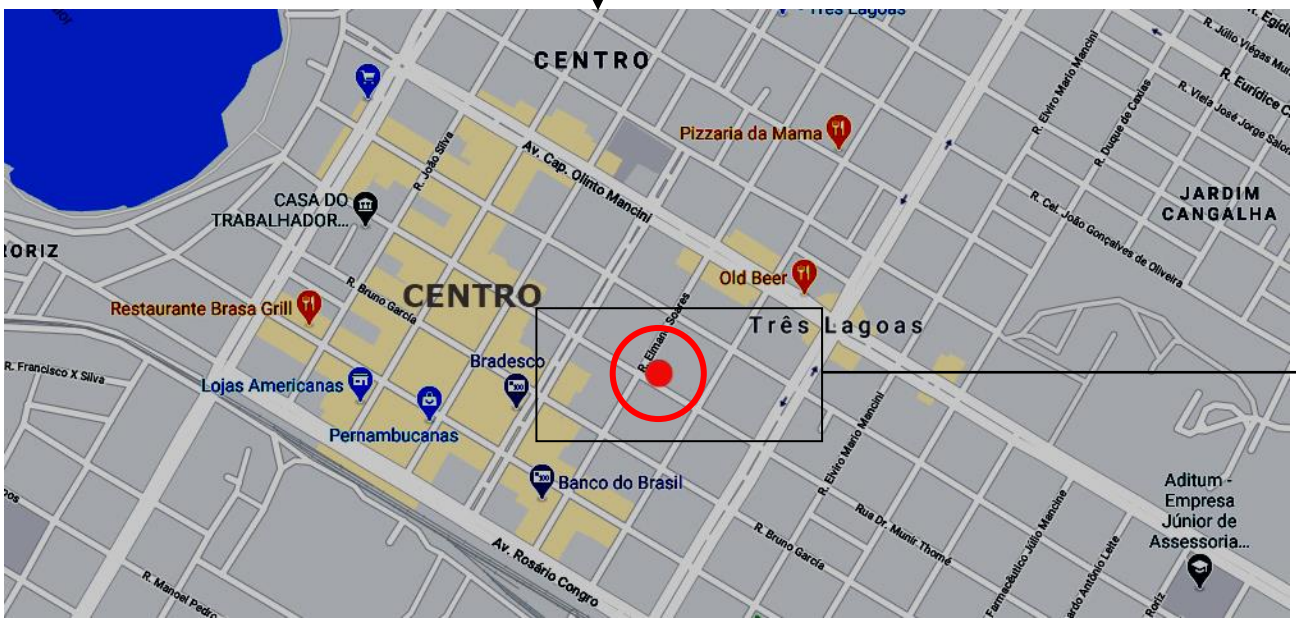
PARTE A - LOCAL

A.1 - DADOS CADASTRAIS DA PROPRIEDADE:

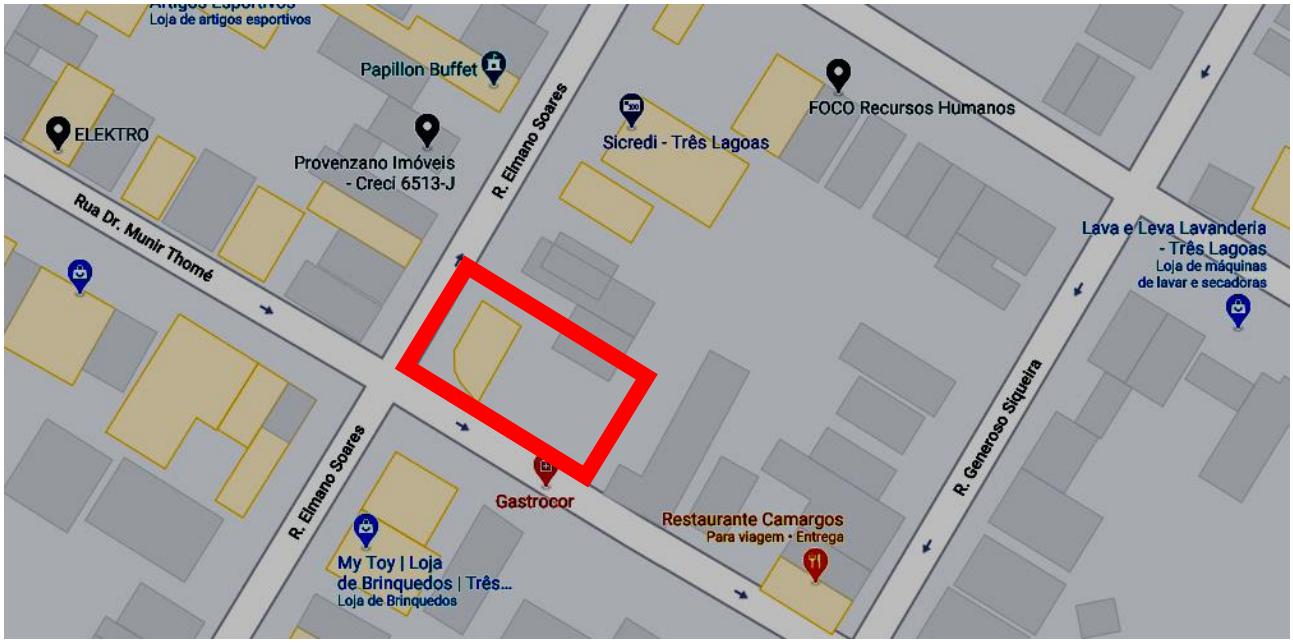
- **Endereço:** Rua Dr. Munir Thomé, 701.
- **Trecho:** esquina da Rua Elmano Soares.
- **Bairro/Região:** Centro.
- **Município/UF:** Três Lagoas / MS.

A.2 - LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS:





Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489284
Carimbado Eletronicamente



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

A.4 – CONSIDERAÇÕES GERAIS: TRÊS LAGOAS

Três Lagoas é um município da região Centro-Oeste, localizado no estado de Mato Grosso do Sul. Situa-se na Mesorregião do Leste de Mato Grosso do Sul e na Microrregião de Três Lagoas. Trata-se da terceira cidade mais populosa de Mato Grosso do Sul e do 25º município mais dinâmico do Brasil.

O Município tem 10.235,8 km² de extensão e seu território se estende até a divisa com o estado de São Paulo. O Município está localizado no extremo leste de Mato Grosso do Sul, expandindo-se para além do Rio Sucuriú e do distrito de Arapuá ao norte e oeste, respectivamente, e tendo o Rio Paraná e o estado de São Paulo ao leste, e o Rio Verde ao sul.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489285
Carimbado Eletronicamente

Fundada em 1915, sua colonização iniciou-se na década de 1880. Seu nome origina-se das três lagoas que existem na região. Desde sua criação, demograficamente o município de Três Lagoas tem crescido de maneira linear e progressiva. No censo de 1940 a cidade tinha 15.378 habitantes, hoje abriga mais de 120 mil habitantes.

A cidade apresenta uma razoável distribuição de renda e não possui bolsões de pobreza. Trata-se de um centro regional e tem todas as amenidades necessárias em um centro urbano, além de fornecer aos seus cidadãos alta qualidade de vida. Possui acesso privilegiado às regiões Centro-Oeste, Sudeste e Sul do país e a países da América do Sul. Devido a isto, à disposição de energia, água, matéria-prima e mão de obra, a cidade no momento passa por uma fase de transição econômica e rápida industrialização. Apresenta, ainda, grande potencial turístico.

A cidade-sede apresenta bairros bem definidos e estruturados. O imóvel avaliando fica localizado em setor de expansão do Centro.

A.5 - O BAIRRO: O CENTRO/O TRECHO:

O centro da cidade é bem movimentado e com ocupação diversificada, centrado nas atividades comerciais e de serviços.

Apresenta malha urbana bem definida, com quadras quase em sua totalidade quadrangulares.

O imóvel está analisado na expansão do Centro, a leste do núcleo, próximo mas fora do pólo comercial varejista. O trecho analisado apresenta ocupação mais residencial e institucional, mas de forma geral horizontalizada.

O Bairro dispõe de todos os melhoramentos urbanos convencionais: iluminação pública a vapor de mercúrio, pavimentação asfáltica, redes de água e de esgotos, energia elétrica, telefone, gás, coleta de lixo, entrega postal e transporte coletivo. O trecho em torno do imóvel, de forma geral apresenta:

INFRAESTRUTURA URBANA

- ILUMINAÇÃO PÚBLICA: existente.
- ENERGIA ELÉTRICA: existente, em alta e baixa tensão.
- SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE GÁS: canalizado.
- SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA: existente, tratada e canalizada.
- ESGOTO SANITÁRIO: existente.
- ESGOTO PLUVIAL: existente.
- COLETA DE LIXO: existente.
- SISTEMA VIÁRIO: adequado.
- TRANSPORTES COLETIVOS: disponível no trecho analisado.

A.6. LOGRADOURO DE SITUAÇÃO:

O imóvel avaliando apresenta endereço cadastral pela Rua Dr. Munir Thomé, mas também com testada pela Rua Elmano Soares, com a qual faz esquina.

Trata-se de vias importantes de ligação na região, mas sem conotação de eixos arteriais.

As vias são totalmente urbanizadas e com ocupação mista.

A foto a seguir mostra o trecho analisado e a seta vermelha aponta o imóvel:

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489286
Carimbado Eletronicamente

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489287
Carimbado Eletronicamente

PARTE B - O IMÓVEL

B.1 - CONFIGURAÇÃO GERAL DA PROPRIEDADE:

Trata-se de prédio que abriga loja e unidade operacional do Cliente. Suas características básicas foram obtidas durante a vistoria local e através de documentos subsidiários.

A foto abaixo (Google Earth) destaca a propriedade:

Vista aérea do imóvel "objeto avaliando".

B.2 - TERRENO/DESCRITIVO:

Lote B1 da quadra 40, com área de terreno com 728,00 m², dentro dos seguintes limites: Sul: frente para a Rua Dr. Munir Thomé, medindo 16,10 m e divisa com o mesmo lote medindo 3,60 m; norte: fundos divisa com partes dos lotes 03 e 04, medindo 20,00 m : leste: divisa com parte dos lotes 09 e 10, medindo 40,00 m ; oeste: divisa com os lotes B2 medindo 20,00 m e com parte do lote 04, medindo 20,00 m.

Topografia: plana.

Formato: regular.

Características especiais: lote de esquina.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489288
Carimbado Eletronicamente

B.3 – BENFEITORIAS/DESCRITIVO:

Sobre o terreno encontra-se erigido um prédio comercial, com um pavimento, em estrutura de concreto armado, cobertura de telhas e forro, fechamento em alvenaria de tijolos, dotado de loja frontal ao logradouro de situação, depósitos, salas, sanitários e copa.

Área total construída: 541,22 m².

Idade aparentes: 30 anos.

Idade remanescente: 30 anos.

Estado de conservação: necessitando de reparos simples.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489289
Carimbado Eletronicamente

PARTE C - AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS/CRITÉRIOS/METODOLOGIA

No presente caso, para a determinação do valor venal da propriedade, 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.

Para a determinação do **Valor Locativo Mensal** buscado, utilizaremos a taxa de renda retirada do mercado.

C.1.1. NO CASO DO TERRENO

Para a apuração do valor do terreno adotamos o **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado,** que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que estas, preferencialmente, devem ser com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando, com fontes de informação identificada, 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 objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade a ser avaliada.

FATORES DE AJUSTES

Fator de Oferta

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos em alguns elementos comparativos foram reduzidos e outros sofreram um incremento para adequar os valores de cada imóvel conforme a lei da oferta e procura do mercado imobiliário local, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Localização (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.

Fator de 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 do Engº 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 de Topografia

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489290
Carimbado Eletronicamente

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:

Ftopografia = Índice avaliando/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 aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive 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 da fórmula abaixo:

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

dentro do limite de [0,80;1,20]. Sendo **f = 0,25**, conforme tabela IBAPE para expoente do fator testada considerado, no caso em questão, Grupo III (Zona Comercial Padrão Médio), após análise do Engenheiro Avaliador.

Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT)

O coeficiente de aproveitamento é um número que multiplicado pela área do terreno indica a quantidade **máxima** de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as **áreas** de todos os pavimentos. Será atribuído um percentual valorizante ou desvalorizante, quando necessário, dependendo da diferença entre o avaliando e os dados amostrais.

Fator Índice de Renda (IDH)

Este fator é medido pela Renda Nacional Bruta (RNB) com base na Paridade de Poder de Compra (PPC) por habitante de cada bairro, segundo o IBGE. O cálculo do **IDH** é efetuado a partir de três aspectos principais da população: renda, educação e saúde. Assim, quanto mais esses três aspectos apresentarem melhorias, melhor será o **IDH** da localidade em questão.

Fator de Esquina

Com a finalidade de ajustar as variações de valores em relação ao número de testadas para logradouros, será aplicado um ajuste conforme a zona comercial ou residencial aos elementos amostrais. Os índices desta variável são definidos conforme tabela abaixo, quando julgadas necessárias pelo engenheiro avaliador.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489291
Carimbado Eletronicamente

- **FATOR SITUAÇÃO (Tabela VII da Lei 691/84):**

SITUAÇÃO	FATOR S (POR REGIÃO*)			
	A	B	C	Orla
Com 2 (duas) testadas	1,00	1,05	1,10	1,15
Com 3 (três) testadas	1,05	1,05	1,15	1,20
Com mais de 3 (três) testadas	1,05	1,10	1,15	1,25

*OBS: Regiões Fiscais discriminadas na TABELA XIV-A da Lei 6.250/2017; Orla da Região C discriminada no art. 55, §único da Lei 691/84

C.1.2. NO CASO DAS 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 dos índices Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) e Fator de Comercialização, 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. Recomenda-se a aplicação de um fator de ajuste sobre o resultado da soma do valor do terreno ao valor da benfeitoria. Este fator, denominado Fator de Ajuste ao Mercado, é o produto do fator de comercialização pela vantagem da coisa feita (imóveis com até 30 anos).

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

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489292
Carimbado Eletronicamente

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	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	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
ESPECIAL	COBERTURA	SIMPLES	20	10
		MÉDIO	20	10
		SUPERIOR	30	10

A **influência das ações de manutenção em uma edificação**, as quais são necessárias para garantir ou prolongar a vida útil de projeto (VUP).

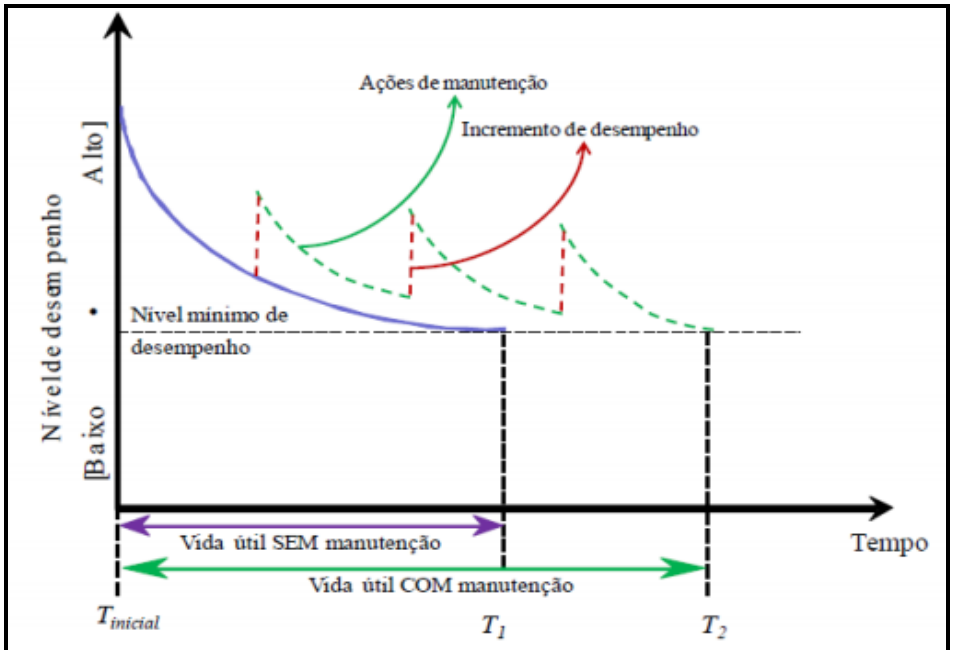


Figura 3: desempenho com e sem manutenção

PADRÃO CONSTRUTIVO – CONFORME IBAPE

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489293
Carimbado Eletronicamente

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		0,409	0,445	0,481	0,517	0,553
		1.2.2- Padrão Proletário		0,624	0,679	0,734	0,789	0,844
		1.2.3- Padrão Econômico		0,919	0,995	1,070	1,146	1,221
		1.2.4- Padrão Simples		1,251	1,374	1,497	1,620	1,743
		1.2.5- Padrão Médio		1,903	2,029	2,154	2,255	2,355
		1.2.6 -Padrão Superior		2,356	2,506	2,656	2,832	3,008
		1.2.7- Padrão Fino		3,331	3,598	3,865	4,132	4,399
		1.2.8 -Padrão Luxo		Acima de 4,843				
	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	0,960
		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		0,518	0,564	0,609	0,655	0,700
		2.2.2- Padrão Simples		0,982	1,054	1,125	1,197	1,268
		2.2.3- Padrão Médio		1,368	1,514	1,659	1,765	1,871
		2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,872				
ESPECIAL	GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples		0,071	0,107	0,142	0,178	0,213
		3.1.2- Padrão Médio		0,229	0,261	0,293	0,325	0,357
		3.1.3- Padrão Superior		0,333	0,410	0,486	0,563	0,639

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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 implortantes
4,5	h	entre reparos importantes e sem valor
5	i	sem valor

C.1.6. CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489294
Carimbado Eletronicamente

SindusConMS

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO

MÊS: AGOSTO ANO: 2020

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de AGOSTO DE 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, submuramentos, 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."

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
Projeto	R$/m²	var.% mês
R-1	1.224,32	1,91%
PP-4	1.166,67	2,82%
R-8	1.109,19	2,67%
PIS	857,95	2,22%

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R$/m²	var.% mês
R-1	1.428,58	1,96%
PP-4	1.385,87	2,24%
R-8	1.213,07	2,35%
R-16	1.180,66	2,46%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R$/m²	var.% mês
R-1	1.786,42	1,93%
R-8	1.466,70	1,97%
R-16	1.549,21	2,28%

CUB/M² - R8-N = R$ 1.213,07

VAR. MENSAL	2,35%
Mão de obra	0,00%
Material	5,02%
Despesas Administr.	0,00%
Equipamentos	0,00%

CUSTO TOTAL	100,00%	1.213,07
Mão de obra (encargos 134,39 %)	47,13%	571,74
Material	48,14%	583,98
Despesas Administrativas	3,64%	44,15
Equipamentos	1,09%	13,20

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
Projeto	R$/m²	var.% mês
CAL - 8	1.429,36	2,23%
CSL - 8	1.210,91	2,30%
CSL - 16	1.624,90	2,45%

PADRÃO ALTO		
Projeto	R$/m²	var.% mês
CAL - 8	1.532,84	2,10%
CSL - 8	1.324,58	2,16%
CSL - 16	1.772,11	2,32%

C.1.7. VALIDAÇÃO DOS FATORES PELO COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

Conforme **item B.6** do **anexo B** da **NBR 14653-2/2011**, é recomendável que não se utilizem fatores que causem heterogeneização da amostra, desde que, o efeito aconteça de forma isolada e também em conjunto. Para tanto, utilizamos uma análise dos coeficientes de variação, que funciona da seguinte forma: