

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO	BANCO BRADESCO S.A.		
PROPONENTE	SUPERMERCADO BAHAMAS		
OCUPAÇÃO	GALPÃO COMERCIAL		
FINALIDADE	VALOR DE LIQUIDEZ		
OBJETO	Endereço: Praça Manoel Ignacio Peixoto, 96 x Rua Visconde do Rio Branco x Rua Gama Cerqueira - CEP 36770-073		
	Cidade/ UF: CATAGUASES/MG		
	Área de Terreno:	13182,92 m ²	
	Área Construída:	7721,00 m ²	
DATA VISTORIA	19/11/2018	DATA BASE	23/11/2018

VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 10.283.000,00	(DEZ MILHÕES, DUZENTOS E OITENTA E TRÊS MIL REAIS)
-------------------	-------------------	--


Engº Flávio Anselmo Genari Mendonça
CREA: 0682583325/D

I. INTRODUÇÃO

1.1 OBJETIVO

Visa o presente Laudo a Determinação dos Valores de Mercado e Liquidez de um Galpão Comercial.

1.2 DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo de Avaliação compreende:

Matrícula nº Matrícula nº 27621 - Cartório de Registro de Imóveis de Cataguases/MG
Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU 2018

1.3 NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

1.4 PREMISSAS E CONSIDERAÇÕES

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas "in loco" para as benfeitorias e construções, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Não foi verificado na vistoria possível passivo ambiental, fruto de contaminação de solo, pois esta análise não faz parte do escopo deste laudo de avaliação. Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Liquidez, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

Vale ressaltar que, as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação, não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel apresentado corresponda ao mesmo descrito na Matrícula fornecida. O laudo é considerado pela Método Potencial Engenharia como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

A vistoria física foi realizada no dia 19 de Novembro de 2018, com a colaboração do Sr. Luiz Otavio, responsável pelo imóvel.

II. DESCRIÇÃO IMÓVEL

2.1 LOCALIZAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Galpão Comercial
Logradouro:	Praça Manoel Ignacio Peixoto, 96 x Rua Visconde do Rio Branco x Rua Gama Cerqueira - CEP 36770-073
Bairro:	Centro
Município:	Cataguases
Estado:	MG

2.3 MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



COORDENADAS:

-21.384009, -42.692798

2.4 ZONEAMENTO

Conforme informações da Prefeitura da Cataguases, o Plano diretor vigente trata-se da LEI N° 3.546 de 2006, no entanto, não foram fornecidas informações das características de uso e ocupação do solo do imóvel.

Coefficientes de Aproveitamento	<input type="text"/> - min	<input type="text"/> - básico	<input type="text"/> - máx
Taxa de ocupação Máxima	<input type="text"/> -		
Taxa de permeabilidade mínima	<input type="text"/> -		
Lote Mínimo	<input type="text"/> -		
Frente Mínima	<input type="text"/> -		
Gabarito de Altura	<input type="text"/> -		

fonte: www.portal.iphan.gov.br

Página inicial > Patrimônio Cultural > Patrimônio Material > Conjuntos Urbanos Tombados

Cataguases (MG)

Localizada na Zona da Mata de Minas Gerais, Cataguases possui um rico acervo de arquitetura moderna, construído entre as décadas de 1940 e 1960. O Iphan realizou o tombamento individual de 16 edificações, em 1994 e, em 2003, foi tombado o conjunto histórico, arquitetônico e paisagístico da cidade. O patrimônio cultural é formado por obras de Oscar Niemeyer, dos irmãos MMAR Roberto, Aldary Toledo, Francisco Bolonha, Carlos Leão e Edgar Guimarães do Valle, dentre outros arquitetos.

Niemeyer é autor dos projetos do Colégio Cataguases e da residência Francisco Inácio Peixoto. Artistas plásticos, paisagistas e designers de móveis também marcaram a cidade com seus trabalhos: Cândido Portinari, Djamira, Emeric Marcier, Anísio Medeiros, Bruno Giorgi, Jan Zach, Burlie Marx e Joaquim Tenreiro, entre outros. Na história de Cataguases, destacam-se os efeitos da prosperidade econômica - alcançada pela produção cafeeira, a chegada da ferrovia e, posteriormente, a industrialização - sobre a cultura local.

No início do século XX, a facilidade de comunicação com o Rio de Janeiro, proporcionada pela ferrovia, possibilitou o desenvolvimento de um cenário propício às artes, principalmente as ligadas ao Movimento Modernista, pelo qual a cidade tornou-se conhecida. Entre 1927 e 1929, foi lançado, por grupos locais, o *Manifesto Literário* e publicada a *Revista Verde*, modernista. A partir de 1940, iniciou-se a fase da arquitetura e arte modernistas que se estendeu até o fim da década de 1960.

A família Peixoto, proprietária de indústrias têxteis - além de suas residências - financiou boa parte das obras modernas, algumas moradias para funcionários de suas indústrias, escola, cine-teatro, hospital, monumentos, praças, entre outros equipamentos urbanos. Destacam-se, ainda, os painéis e mosaicos utilizados como revestimento em muitas fachadas, assinados por importantes artistas brasileiros.

Além de todas as características estilísticas modernas dessas obras, entre suas peculiaridades estão os acabamentos cuidadosos, o uso de materiais e revestimentos diversos e sua combinação cromática, o uso sem parcimônia do mesmo tom de azul, amarelo e cor-de-rosa que se repetem nas paredes de diversas obras, a profusão de muros em pedra cuidadosamente trabalhados, a cobertura em fibrocimento em alguns edifícios, a ousadia tecnológica demonstrada pelo uso do concreto armado na obtenção de grandes vãos e nas formas não convencionais para a época, a presença dos solários, e as escadas que conectam quartos com salas e cozinhas.

Leia mais

História

Monumentos e Espaços Públicos Tombados

Projeto resgata memória sociocultural de Cataguases - Boletim IPHAN *PrôMemória*, No. 43

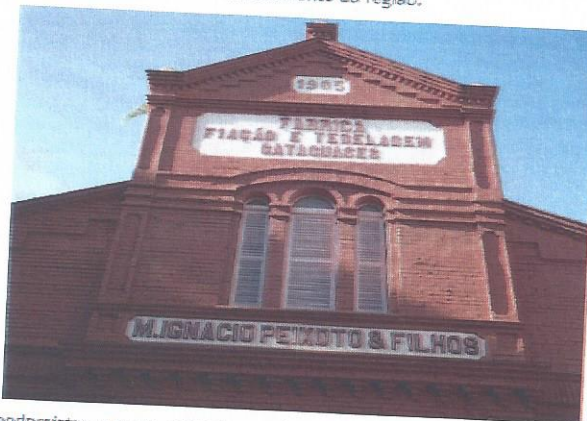
Cataguases (MG)



Fábrica Fiação e Tecelagem, Cataguases (MG)

fonte: www.portal.iphan.gov.br

As origens de Cataguases remontam a 1828, quando o Império buscou explorar os territórios não ocupados na província de Minas, visando a encontrar condições favoráveis de clima e de solo para as grandes produções agrícolas, principalmente do café, que se tornou o principal propulsor de desenvolvimento da região.



Foi Guido Thomaz Marlière o responsável pela construção de um pequeno povoado e uma capela que deram início à ocupação da região. Mais tarde, em 1877, foi inaugurada a estrada de ferro Leopoldina Railway Company, que fez da região local de ponto de embarque e de exportação do café, servindo também às cidades vizinhas. A partir de então, a cidade passou a manter um vínculo comercial e social com o Rio de Janeiro - capital do país de então.

Já no início do século XX a economia cafeeira cede lugar para o processo de industrialização. Cataguases passa a abrigar a Fábrica de Fiação e Tecelagem e, para este processo, chegou à cidade a Companhia Força e Luz Cataguases-Leopoldina. Nessa época a cidade foi marcada pela repercussão nacional do cinema de Humberto Mauro, Pedro Cornello e Eva Nil; e pelo surgimento do movimento modernista dos "verdes", grupo de jovens literatos de Cataguases que, entre 1927 e 1929, lançaram e mantiveram a revista Verde, de cunho modernista.

Na década de 1940 teve início o ciclo da arquitetura e arte modernistas que se estendeu, até os fins da década de 1960. Merece destaque aqui, o papel preponderante da família Peixoto - proprietária das indústrias têxteis -, que financiou boa parte das obras modernas da cidade, a começar pela própria casa. Projetada em 1941 por Oscar Niemeyer, possui traços da arquitetura tradicional brasileira, jardins de Burle Marx, esculturas externas de José Pedrosa e Jan Zach. Em seu interior encontra-se o mobiliário de Joaquim Tenreiro e uma extensa coleção de obras de arte.

fonte: <http://portal.iphan.gov.br>

www.ipatrimonio.org/cataguases-conjunto-historico-arquitetonico-e-paisagistico/#/map=38329&loc=-21.2234614535607

Arquiteto: Francisco Bologna; Propriedade da Companhia Industrial de Cataguases; 10. Monumento a José Inácio Peixoto, à Praça José Inácio Peixoto; Arquiteto: Francisco Bologna; Escultura A família de Bruno Giorgi; Paineis de azulejos As Flandeiças de Cândido Portinari; Propriedade da Companhia Industrial de Cataguases e do Município de Cataguases; 11. Ponte Metálica sobre o Rio Pomba; Propriedade do Município de Cataguases; 12. Prédio da Fábrica de Fiação e Tecelagem Cataguases/M. Ignácio Peixoto & Filhos, à Praça Manoel Ignácio Peixoto s/nº; Propriedade das Indústrias Irmãos Peixoto; 13. Prédio da Estação Ferroviária de Cataguases, à Praça Governador Valadares; Propriedade do Município de Cataguases; 14. Prédio do Museu da Eletricidade Cataguases-Leopoldina, à Av. Astolfo Dutra nº 41; Propriedade da Companhia Força e Luz Cataguases-Leopoldina; 15. Prédio do Edifício do Antigo Grupo Escolar Coronel Vieira, atual Escola Estadual Coronel Vieira, à Av. Astolfo Dutra nº 303; Propriedade do Estado de Minas Gerais; 16. Prédio do Educandário Dom Silvério, à Rua Doutor Lobo Filho nº 270; Paineis (fachada externa) de Anísio Medeiros; Afresco da Capela Genesis de Emeric Marcier; Propriedade da Congregação das Irmãs Carmelitas da Divina Providência. Fonte: Iphan.

FOTOS:



fonte: <http://www.ipatrimonio.org>

2.6 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

Conforme vistoria efetuada no local, as principais características da região são:

2.6.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Comercial
Densidade de Ocupação:	Médio
Padrão Econômico:	Normal
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Intensidade de Tráfego:	Moderado
Transportes Coletivos:	Ônibus
Nível de Escoamento:	Regular
Principais Pólos de Influência:	-
Fator Desvalorizante:	-
Principais Vias de Acesso:	Rua Tenente Luis Ribeiro, Avenida Astolfo Dutra
Observações:	

2.6.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Coleta de lixo:	Até 500 m
Transporte coletivo:	Até 500 m
Comércio:	Até 500 m
Rede Bancária:	Até 1000 m
Escola:	Até 1000 m
Saúde:	Até 1000 m
Segurança:	Até 1000 m
Lazer:	Até 1000 m

2.6.3 INFRAESTRUTURA URBANA

Rede de Água:	Sim
Rede de Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Energia Elétrica:	Sim
Telefone:	Sim
Pavimentação:	Sim
Arborização:	Não
Esgoto Pluvial:	Não
Gás Canalizado:	Não
Iluminação Pública:	Sim
Fossa:	Não
Poço:	Não

2.7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Cataguases é um município brasileiro do estado de Minas Gerais. De acordo com a estimativa do IBGE, sua população em 2018 foi estimada em 74 691 habitantes.

Muito conhecida por suas indústrias, Cataguases conta com parque industrial e diversas indústrias espalhadas pelo seu território. Destacam-se a Companhia Industrial Cataguases, uma das mais importantes no setor de tecelagem do país; a Cataguazes de Papel, empresa que atua na reciclagem de papéis; Mineradora Rio Pomba Cataguases, importante mineradora da região; a Companhia Manufatora, que fabrica algodão hidrófilo de marca muito conhecida no Brasil e que é exportada para vários países; O Grupo Zollern, multinacional alemã que é pioneira na indústria metalúrgica; dentre outras. É também na cidade que está localizada a sede do Grupo Energisa, importante empresa do setor elétrico presente em diversas regiões, incluindo parte de Minas Gerais, Rio de Janeiro, do nordeste brasileiro e da Região Centro-Oeste do país.

Cataguases se destaca no campo cultural pelo investimento nas artes, realizado e patrocinado pelas empresas Companhia Industrial Cataguases, Energisa e Bauminas.

Através de pesquisa realizada na Prefeitura Municipal de Cataguases e site do IPHAN, foi comprovado que o bem faz parte da lista de bens tombados pelo IPHAN, fazendo parte do grupo denominado *Conjunto histórico, arquitetônico e paisagístico de Cataguases/MG*, sendo descrito como *Fábrica de Fiação e Tecelagem do município de Cataguases/MG*.

O avaliando se localiza em logradouro principal, próximo ao centro do município, em suas proximidades se localizam comércios e serviços e alguns imóveis residenciais. O local também é servido por transportes públicos. O padrão construtivo predominante na região é médio e médio/baixo.

Comercialização:	Regular	Nível de Oferta:	Médio
Localização:	Regular	Nível de Demanda:	Médio
Regime de Ocupação:	Ocupado	Absorção:	Normal
Condições de habitabilidade:	Sim	Desempenho do Mercado:	Equilibrado



III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma antiga fábrica de fiação e tecelagem, onde atualmente encontra-se instalado um supermercado e um mini shopping.

Não foi possível realizar vistoria nas lojas do mini shopping, acessamos apenas os corredores entre as lojas e a área de alimentação.

Nos fundos do imóvel, há uma grande área descoberta destinada ao estacionamento.

3.1 DETALHAMENTO DO TERRENO

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes características:

Frente :	141,78 m	Área Total :	13.182,92 m ²
Lateral Direita :	- m	Configuração :	Irregular
Lateral Esquerda :	- m	Topografia :	Plano
Fundos :	- m	Solo :	Seco

Nota: As dimensões e áreas citadas foram obtidas da cópia dos seguintes documentos:

- 1 - IPTU 2018;
- 2 - Matrícula n.º 27.621, lavrada pelo Cartório de Registro de Imóveis de Cataguases/MG, com última averbação em 07 de Abril de 2016;
- 3 - A área construída foi obtida através de medição "in loco", sendo que o IPTU menciona para o bem a área de 3.750,56 m².

3.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontra-se edificada um galpão comercial, que será descrita separadamente de acordo com os padrões e/ou utilização :

CONSTRUÇÃO : GALPÃO COMERCIAL

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de tijolo aparente e cobertura de telhas de fibrocimento tipo ondulada, sobre estrutura metálica em uma água.

Tipo	Qtde.	Paredes	Pisos	Tetos	Pintura
Galpão - Mercado	1	Alvenaria	Cimentado	Telha	Pintura
Escritório - Mercado	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura
Depósito - Mercado	1	Alvenaria	Cimentado	Telha	Pintura
Padaria - Mercado	1	Alvenaria	Cimentado	Telha	Azulejo
Sanitário - Mercado	2	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Azulejo
Gerência - Mercado	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura
Refeitório - Mercado	1	Alvenaria	Cerâmico	Forro PVC	Azulejo
Cozinha - Mercado	1	Alvenaria	Cerâmico	Forro PVC	Azulejo
Shopping	1	Alvenaria	Cerâmico	Telha	Pintura
Depósito e Sala - Área de Ba	1	Alvenaria	Taco	Laje	Pintura
Sala - Área de Ballet	2	Alvenaria	Taco	Laje	Pintura
Sanitário - Área de Ballet	2	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Azulejo

Estado de Conservação: d: Entre Regular e Reparos Simples

Idade Real Estimada: 50 anos

Pé Direito: 3 m

Área Construída: 7.721,00 m²

Vida Útil Remanescente: 40 anos



IV. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

1.

4.1 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO TERRENO

DADOS	
Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Límite Inferior (p/m²):	R\$ 710,60
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 1.015,15
Límite Superior (p/m²):	R\$ 1.319,69
Média Saneada (p/m²):	R\$ 1.015,15
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	157,61
Coeficiente de Variação:	16%

INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/m²):	R\$ 108,07	
Inferior (p/m²):	R\$ 907,08	-12%
Superior (p/m²):	R\$ 1.123,22	10%
Amplitude Total	R\$ 2.030,30	22%

VALOR DE MERCADO	
Área (m²):	13.182,92
Unitário Saneado (p/m²):	R\$ 1.015,15
Valor do Terreno Calculado:	R\$ 13.382.636,37

GRÁFICO ANÁLISE DE RESÍDUOS

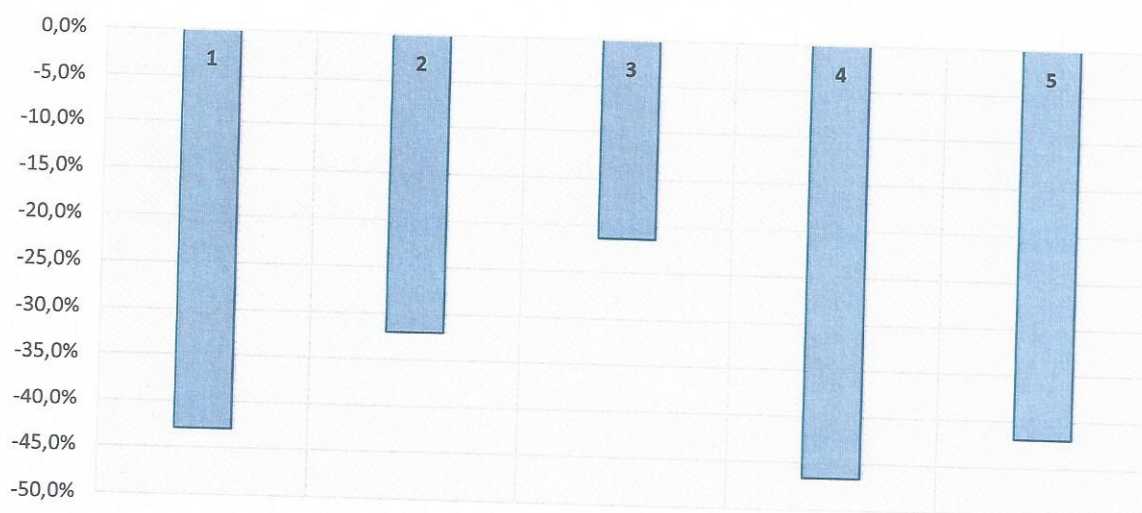
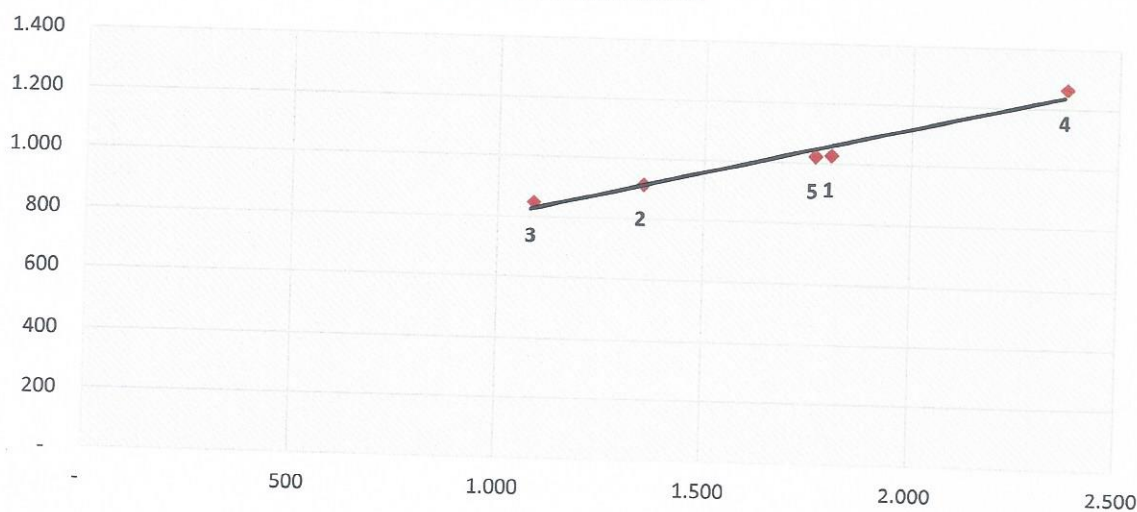


GRÁFICO DE DISPERSÃO



V. AVALIAÇÃO

5.1 VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO E LIQUIDEZ

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do terreno avaliando, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogeneizada para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor para pagamento à vista:

Área de Terreno:	13.182,92 m ²
Valor Unitário Básico Homogeneizado:	R\$ 1.015,15 / m ²
Valor de Terreno Total:	R\$ 13.382.636,37
Área Construída:	7.721,00 m ²
Valor Unitário Básico Homogeneizado:	R\$ 955,02 / m ²
Valor de Construção Total:	R\$ 7.373.721,00
Valor do Imóvel para Mercado Calculado:	R\$ 20.756.357,37
Fator Comercialização:	0,90
Valor do Imóvel para Mercado Adotado:	R\$ 18.681.000,00
Taxa de Juros	1%
Número de Meses	60
Deságio	0,55
Valor Total do Imóvel para Liquidez:	R\$ 10.283.000,00

VI. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

6.1 TERRENO

Para atender aos objetivos mencionados o trabalho foi assim estruturado :

PESQUISA DE MERCADO :

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Evolutivo" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel.

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Involutivo", o qual se baseia em modelo de viabilidade técnico-econômica para estimação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário, compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

PESQUISA DIRIGIDA :

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

6.2 CONSTRUÇÃO

O valor da construção foi obtido através do Método do Custo de Reedição, ponderando os valores unitários básicos para MÊS/ANO e múltiplos dos custos unitários das edificações habitacionais, da tabela elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado de São Paulo, sendo levado em consideração, depreciação das construções em função da idade real estimada, estado de conservação e de ordem funcional.

VII. CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabelecemos o critério de Valor de Mercado, assim definido :

7.1 VALOR DE MERCADO

É a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

7.2 VALOR DE LIQUIDEZ

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

15

VIII. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

FATOR TESTADA: é determinado por fórmula empírica, mas de bons resultados práticos.

$$\text{Fator Testada} = (a/m)^{0,25}$$

Onde:

a = Testada real do elemento pesquisado

m = Testada mínima correspondente à zona onde se situa o imóvel avaliando

De um modo geral, tem-se adotado $m = 10$ m, sendo considerada uma valorização (ou desvalorização), desde a metade até o dobro dessa largura.

FATOR PROFUNDIDADE: foi utilizada uma correção em função da profundidade do imóvel, adotando-se a Hipótese de Harper, que considera a parte frontal com maior valor unitário decrescendo à medida que se afasta do contato com a rua.

Desta forma, definiu-se a profundidade padrão para o local e homogeneizou-se os elementos comparativos através da seguinte fórmula:

$$\text{Fator Profundidade} = (f/n)^{0,50}$$

Onde:

n = Profundidade padrão local

f = Profundidade equivalente: área do terreno / frente

TRANSPOSIÇÃO: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que segue adiante, devidamente aferidos para o local avaliando.

A expressão algébrica que permite calcular o fator é a seguinte:

$$F_t = 1 + [(I_{la} - I_{lc}) / I_{lc}] \times P_t$$

Onde:

F_t = Fator de transposição

I_{la} = Índice local da unidade avalianda

I_{lc} = Índice local da unidade comparativa

P_t = Parcela com que proporcionalmente a localização contribui no valor do imóvel

Escala de Valores

Alto	=	1,50
Médio/Alto	=	1,25
Médio	=	1,00
Médio/Baixo	=	0,85
Baixo	=	0,70

FATOR MULTI-TESTADA :

1 Frente	=	1,00
2 Frentes	=	1,05
3 Frentes	=	1,10
4 Frentes	=	1,15

FATOR TOPOGRAFIA :

Plano	=	1,00
Caído para os fundos 5%	=	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	=	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	=	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	=	0,70
Em aclave até 10%	=	0,95
Em aclave até 20%	=	0,90
Em aclave acima 20%	=	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	=	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	=	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	=	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	=	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	=	0,90

FATOR GRANDEZA DE ÁREA : Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Grandeza de Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$Fa = \frac{\text{área de elemento pesquisado}}{\text{área de elemento avaliando}}^{1/4}$ = quando a diferença for inferior a 30%

$Fa = \frac{\text{área de elemento pesquisado}}{\text{área de elemento avaliando}}^{1/8}$ = quando a diferença for superior a 30%

FATOR GRANDEZA DE ÁREA :

Até 2.000 m ²	=	1,00
De 2.001 m ² até 20.000 m ²	=	0,90
De 20.001 m ² até 50.000 m ²	=	0,85
De 50.001 m ² até 100.000 m ²	=	0,80
De 100.001 m ² até 150.000 m ²	=	0,75
De 150.001 m ² até 200.000 m ²	=	0,70
De 200.001 m ² até 300.000 m ²	=	0,65
De 300.001 m ² até 500.000 m ²	=	0,60
De 500.001 m ² até 750.000 m ²	=	0,55
De 750.001 m ² até 1.000.000 m ²	=	0,50
Acima de 1.000.001 m ²	=	0,40

FATOR IMÓVEL TOMBADO: os elementos comparativos foram transpostos considerando-se se trata-se de imóvel tombado ou não, de acordo com o IPHAN.

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO: com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = [(PC / S) \times Fo \times [(Fta / Ftc) + (Ftopa / Ftopc) + (Ftomba / Ftombc) - \text{número de fatores} + 1]$$

ONDE:

V = Valor comparativo

Pc = Preço de compra

Fo = Fator oferta

S = Área do elemento comparativo

Ft = Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)

Ftest = Fator testada (elemento avaliando e comparativo)

Fprof = Fator profundidade (elemento avaliando e comparativo)

Ftomb = Fator imóvel tombado (elemento avaliando e comparativo)

Ftop = Fator topografia (elemento avaliando e comparativo)

Fapr = Fator aproveitamento (elemento avaliando e comparativo)

Fg = Fator grandeza de área (elemento avaliando e comparativo)

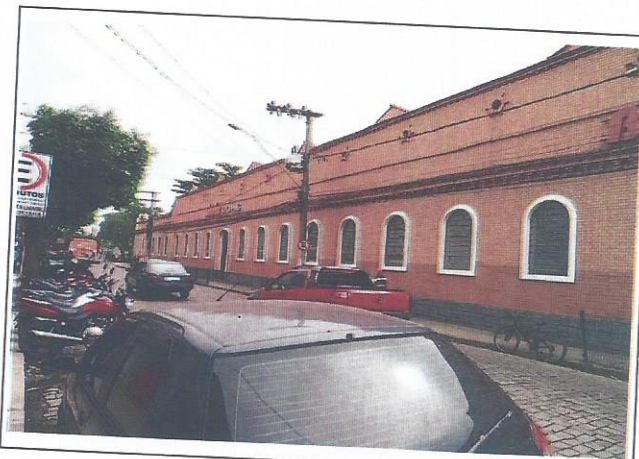
TRATAMENTO ESTATÍSTICO: a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas "Normas"), descartando-se os elementos discordantes.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



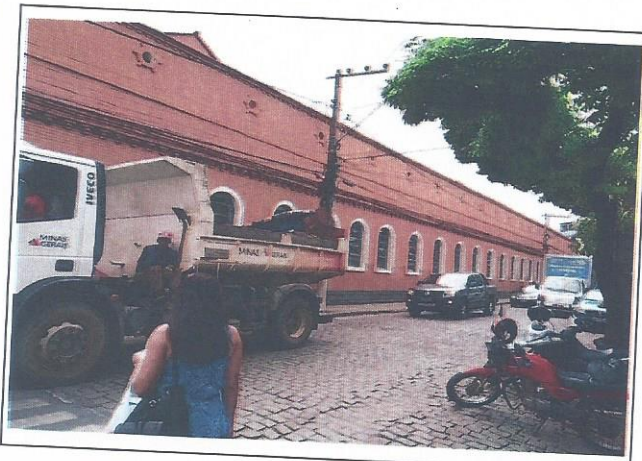
VISTA DA FACHADA

FOTO 1



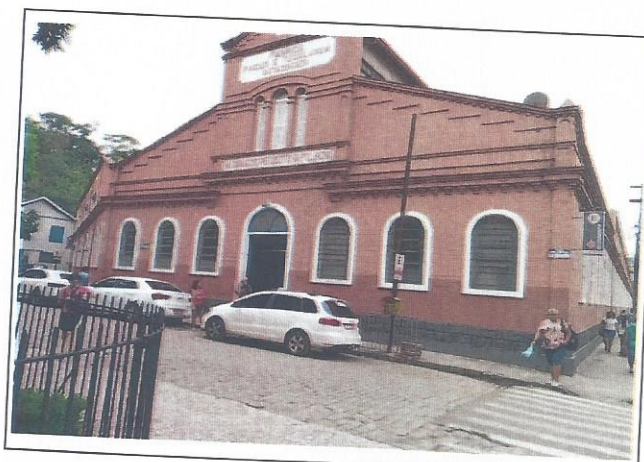
VISTA DO IMÓVEL

FOTO 2



VISTA DO IMÓVEL

FOTO 3



VISTA DO IMÓVEL

FOTO 4



VISTA DO IMÓVEL

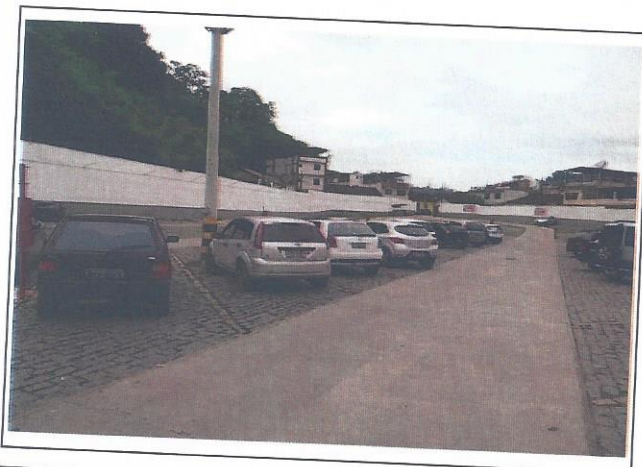
FOTO 5



VISTA DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO

FOTO 6

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



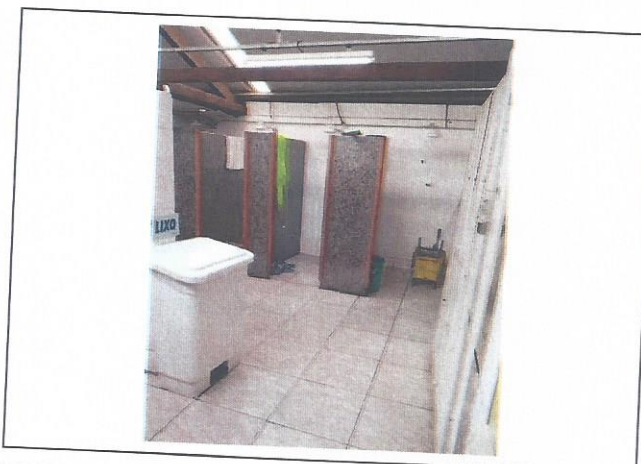
VISTA DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO
FOTO 7



VISTA DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO
FOTO 8



VISTA DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO
FOTO 9



VISTA DO VESTIÁRIO DO MERCADO
FOTO 10

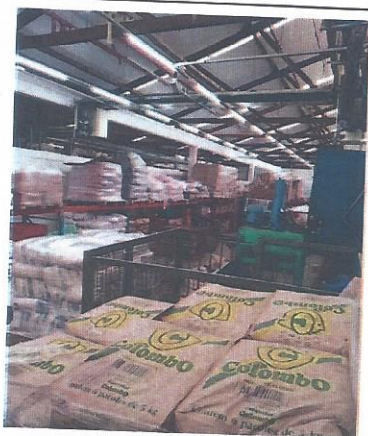


VISTA DO VESTIÁRIO DO MERCADO
FOTO 11



VISTA DO ESCRITÓRIO DO MERCADO
FOTO 12

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DO DEPÓSITO DO MERCADO

FOTO 13



VISTA DO DEPÓSITO DO MERCADO

FOTO 14



VISTA DO DEPÓSITO DO MERCADO

FOTO 15



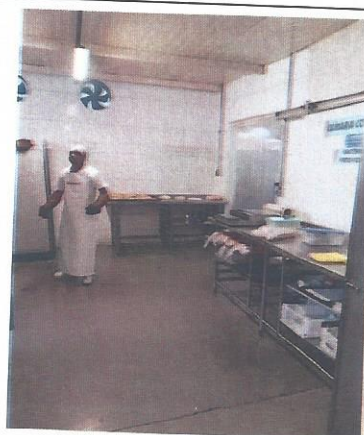
VISTA DA PADARIA

FOTO 16



VISTA DA PADARIA

FOTO 17



VISTA DA PADARIA

FOTO 18

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DA PADARIA

FOTO 19



VISTA DO DEPÓSITO DO MERCADO

FOTO 20



VISTA DO MERCADO

FOTO 21



VISTA DO MERCADO

FOTO 22



VISTA DO MERCADO

FOTO 23



VISTA DO MERCADO

FOTO 24

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



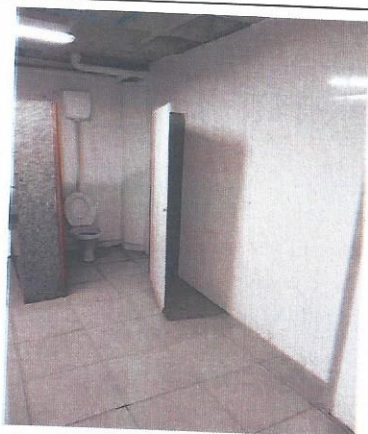
VISTA DO MERCADO

FOTO 25



VISTA DO MERCADO

FOTO 26



VISTA DO SANITÁRIO DO MERCADO

FOTO 27



VISTA DA GERÊNCIA DO MERCADO

FOTO 28



VISTA DO REFEITÓRIO DO MERCADO

FOTO 29



VISTA DO REFEITÓRIO DO MERCADO

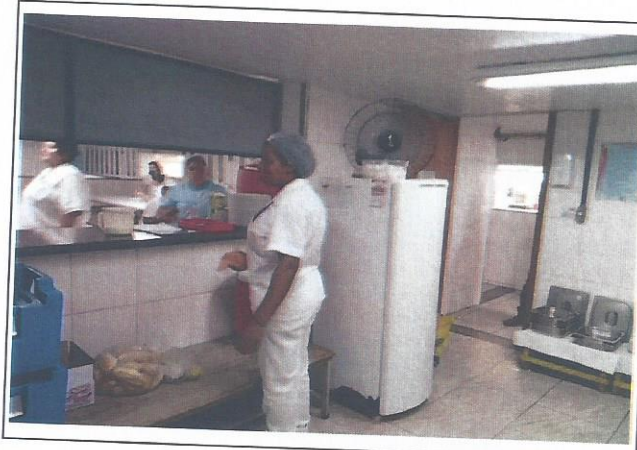
FOTO 30

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DA COZINHA DO MERCADO

FOTO 31



VISTA DA COZINHA DO MERCADO

FOTO 32



VISTA DO SHOPPING

FOTO 33



VISTA DO SHOPPING

FOTO 34



VISTA DO SHOPPING

FOTO 35



VISTA DO SHOPPING

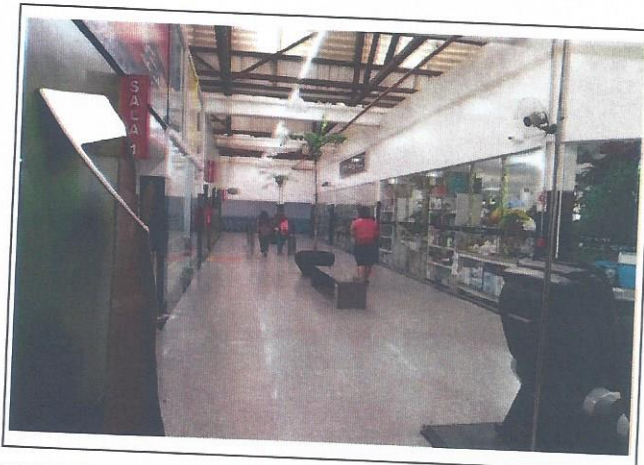
FOTO 36

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



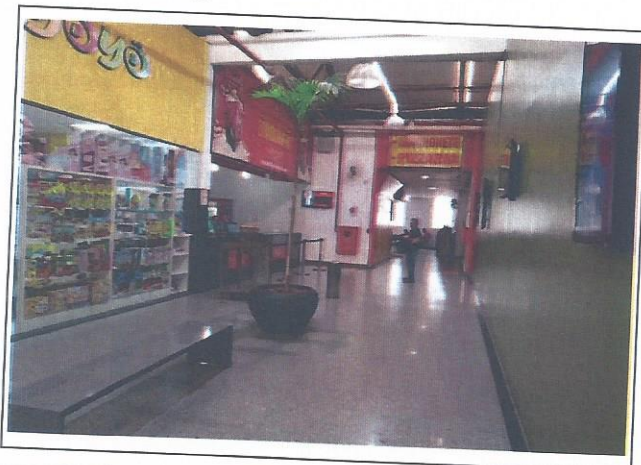
VISTA DO SHOPPING

FOTO 37



VISTA DO SHOPPING

FOTO 38



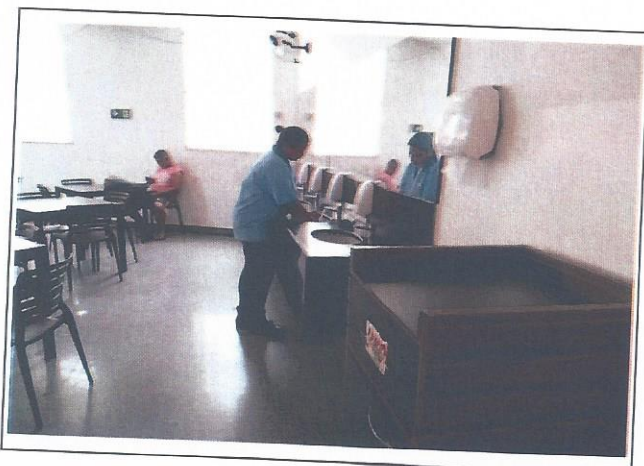
VISTA DO SHOPPING

FOTO 39



VISTA DO SHOPPING

FOTO 40



VISTA DO SHOPPING

FOTO 41



VISTA DA ÁREA DE BALLET

FOTO 42

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DA ÁREA DE BALLET

FOTO 43



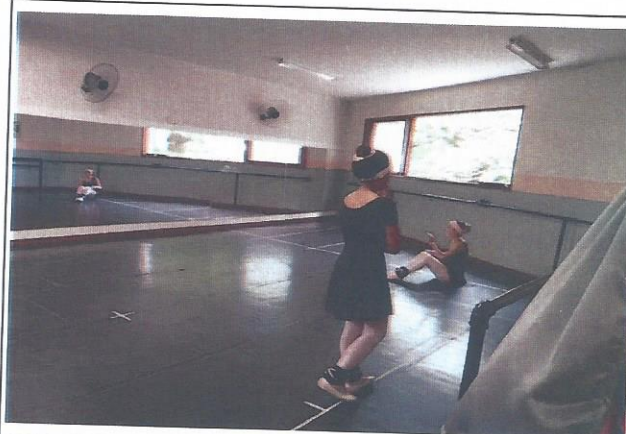
VISTA DA ÁREA DE BALLET

FOTO 44



VISTA DA ÁREA DE BALLET

FOTO 45



VISTA DA ÁREA DE BALLET

FOTO 46



VISTA DA ÁREA DE BALLET

FOTO 47



VISTA DO SHOPPING

FOTO 48

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DO SHOPPING

FOTO 49



VISTA DO SHOPPING

FOTO 50

AVALIANDO										
Endereço:	Praça, 96									
Bairro:	Centro									
Informante:	Cidade:			Cataguases			Estado:			MG
Área Priv./Constr.	7721,00	Área Equivalente:	7721,00	Testada:	141,78	Foto Amostra				
Área do Terreno:	13182,92	Topografia:	Plano	Profundidade:	0,00					
Tipo:	Apartamento	Padrão de Acabamento:	Médio	Mult. Frontes:	Sim					
Idade Aparente:	40	Estado de Conservação:	Regular e Reparos Sim	Superfície:	Seco					
Qtde. Dorm.:	0	Vagas:	0	Zoneamento:	N/A					
Valor:		Unitário:		Andar:	TÉRREO					
Oferta/ Transação:		Data Pesquisa:	23/11/2018	Ser. Condominiais:	Inexistente					
Observações:					Mobiliado:					Não
Link:										

12	Oferta:	1,000	Padrão	0,786
	Transporte			0,840
	Zoneamento			1,000
	Vaga			1,000
	Imóvel Tombado			0,850
	Topografia			1,000
	Mult. Frontes			1,100
	Superfície			1,000
	Andar			0,980
	Ser. Condominiais			1,000
	Mobiliado			1,000
	Testada			1,700
	Profundidade			0,707



Laudo de Avaliação

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra 1										
Endereço:	Rua Visconde do Rio Branco - Localização -21.383845, -42.692482									
Bairro:	Centro									
Informante:	Cidade:			Cataguases			Estado:			MG
Área Priv./Constr.		Área Equivalente:		Testada:		Foto Amostra				
Área do Terreno:	930,00	Topografia:	0,00	Profundidade:						
Tipo:	Terreno Comercial	Padrão de Acabamento:		Mult. Frontes:						
Idade Aparente:		Estado de Conservação:		Superfície:						
Qtde. Dorm.:		Vagas:		Zoneamento:						
Valor:	R\$ 1.860.000,00	Unitário:	R\$ 1.800,00	Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	23/11/2018	Ser. Condominiais:						
Observações:					Mobiliado:					
Link:	http://moradaimoveiska.com.br/imovel/711099/terreno-comercial-venda-cataguases-mg-centro									

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COM

1	Oferta:	0,900	Padrão	1,386
	Transporte			0,840
	Zoneamento			1,000
	Vaga			1,000
	Imóvel Tombado			1,000
	Topografia			1,000
	Mult. Frontes			1,000
	Superfície			1,000
	Andar			1,000
	Ser. Condominiais			1,000
	Mobiliado			1,000
	Testada			1,000
	Profundidade			1,000

Amostra 2										
Endereço:	Avenida Astolfo Dutra, 146									
Bairro:	Centro									
Informante:	Cidade:			Cataguases			Estado:			MG
Área Priv./Constr.	1.100,00	Área Equivalente:	1100,00	Testada:		Foto Amostra				
Área do Terreno:	3.000,00	Topografia:	Plano	Profundidade:						
Tipo:	Prédio Comercial	Padrão de Acabamento:	Médio	Mult. Frontes:						
Idade Aparente:	25	Estado de Conservação:	Regular	Superfície:						
Qtde. Dorm.:	0	Vagas:	0	Zoneamento:						
Valor:	R\$ 6.000.000,00	Unitário:	R\$ 1.345,90	Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	23/11/2018	Ser. Condominiais:						
Observações:					Mobiliado:					
Link:										

2	Oferta:	0,900	Padrão	1,206
	Transporte			0,840
	Zoneamento			1,000
	Vaga			1,000
	Imóvel Tombado			1,000
	Topografia			1,000
	Mult. Frontes			1,000
	Superfície			1,000
	Andar			1,000
	Ser. Condominiais			1,000
	Mobiliado			1,000
	Testada			1,000
	Profundidade			1,000

Amostra 3										
Endereço:	Rua Francisco Antonio Leonardo - Próximo à Bike Shop									
Bairro:	Centro									
Informante:	Cidade:			Cataguases			Estado:			MG
Área Priv./Constr.		Área Equivalente:	0,00	Testada:		Foto Amostra				
Área do Terreno:	1.500,00	Topografia:	Plano	Profundidade:						
Tipo:	Terreno Comercial	Padrão de Acabamento:		Mult. Frontes:						
Idade Aparente:		Estado de Conservação:		Superfície:						
Qtde. Dorm.:		Vagas:		Zoneamento:						
Valor:	R\$ 1.800.000,00	Unitário:	R\$ 1.080,00	Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	23/11/2018	Ser. Condominiais:						
Observações:					Mobiliado:					
Link:										

3	Oferta:	0,900	Padrão	1,386
	Transporte			0,714
	Zoneamento			1,000
	Vaga			1,000
	Imóvel Tombado			1,000
	Topografia			1,000
	Mult. Frontes			1,000
	Superfície			1,000
	Andar			1,000
	Ser. Condominiais			1,000
	Mobiliado			1,000
	Testada			1,000
	Profundidade			1,000

Amostra 4										
Endereço:	Praça Ruy Barbosa - Localização -21.389044, -42.693853									
Bairro:	Centro									
Informante:	Cidade:			Cataguases			Estado:			MG
Área Priv./Constr.	1.300,00	Área Equivalente:	1300,00	Testada:		Foto Amostra				
Área do Terreno:	1.150,00	Topografia:	Plano	Profundidade:						
Tipo:	Prédio Comercial	Padrão de Acabamento:	Médio	Mult. Frontes:						
Idade Aparente:	15	Estado de Conservação:	Regular	Superfície:						
Qtde. Dorm.:	0	Vagas:	0	Zoneamento:						
Valor:	R\$ 6.000.000,00	Unitário:	R\$ 2.367,13	Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	23/11/2018	Ser. Condominiais:						
Observações:					Mobiliado:					
Link:										

4	Oferta:	0,900	Padrão	1,860
	Transporte			0,890
	Zoneamento			1,000
	Vaga			1,000
	Imóvel Tombado			1,000
	Topografia			1,000
	Mult. Frontes			1,000
	Superfície			1,000
	Andar			1,000
	Ser. Condominiais			1,000
	Mobiliado			1,000
	Testada			1,000
	Profundidade			1,000

Amostra 5										
Endereço:	Rua Vereador José Messias Soares - Localização -21.136644, -42.359757									
Bairro:	Santo Antonio									
Informante:	Cidade:			Muriae			Estado:			MG
Área Priv./Constr.		Área Equivalente:	0,00	Testada:		Foto Amostra				
Área do Terreno:	1.022,00	Topografia:	Plano	Profundidade:						
Tipo:	Terreno Comercial	Padrão de Acabamento:		Mult. Frontes:						
Idade Aparente:		Estado de Conservação:		Superfície:						
Qtde. Dorm.:		Vagas:		Zoneamento:						
Valor:	R\$ 2.000.000,00	Unitário:	R\$ 1.761,25	Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	23/11/2018	Ser. Condominiais:						
Observações:					Mobiliado:					
Link:	http://www.centralimoveismuriae.com.br/galeria/comprar/2314									

5	Oferta:	0,900	Padrão	1,386
	Transporte			0,840
	Zoneamento			1,000
	Vaga			1,000
	Imóvel Tombado			1,000
	Topografia			1,000
	Mult. Frontes			1,000
	Superfície			1,000
	Andar			1,000
	Ser. Condominiais			1,000
	Mobiliado			1,000
	Testada			1,000
	Profundidade			1,000

157,61

Resumo de Valores

Fator Comercialização

Valor de Mercado Adotado	=	18.681.000,00
--------------------------	---	---------------