



www.avaliarvalor.com.br

13/09/2017

Rede All Eireli EPP
CREA - SP 0917805
CNPJ 02564.301/0001-73
11 5575-6159 3926-9449
End. Comercial: Rua 1º de Janeiro, 129
Vi. Clementino – SP – Cep 04044-060

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

VALOR DE MERCADO

MATR 26211 LOJA RUA HYEDA BAGGIO MAYER, 964

1





www.avaliarvalor.com.br

13/09/2017

SOLICITANTE:ATACADO LIDERANÇA

LOCAL DO IMÓVEL:RUA HYEDA BAGGIO MAYER, 964

TIPO DO IMÓVEL:GALPÃO PARA COMERCIO

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

NR. DO LAUDO:MERC23/1217

DATA BASE:SET/2017



VALOR APURADO


Valor locativo do imóvel em questão, R\$ 6.488.552 (Seis milhões quatrocentos e oitenta e oito mil, quinhentos e cinquenta e dois reais) para o imóvel avaliando.

Avaliação elaborada com a observância nos postulados constantes da LEI Nº 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966., em especial ao artigo que segue:

Art. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo que consistem entre outros, o item "c" estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES, VISTORIAS, PERÍCIAS, pareceres e divulgação técnica; etc..

SÃO PAULO 13 de setembro de 2017

DORIVAL RUBENS FERREIRA JUNIOR
REDE ALL EIRELI – EPP
CREA - 5060839484



Eng. Dorival Rubens Ferreira Jr.
Crea 5.060.839.484

SEGUEM PESQUISAS, METODOLOGIAS E CALCULOS

I) INTRODUÇÃO

Atendendo a solicitação, elaboramos um estudo de valor do imóvel a preço de mercado.

OBJETIVO

O presente laudo visa à determinação do valor de mercado do imóvel

NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

II) DESCRIPTIVO DO IMÓVEL

De acordo com a documentação fornecida pelo solicitante, o imóvel avaliando apresenta as seguintes características:



IMÓVEL COMERCIAL – GALPÃO COM ÁREA DE TERRENO DE 3150 M².

VISTORIA, FOTOS E COMENTARIOS.



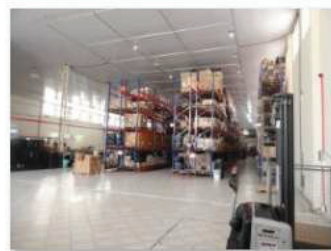
DSC08114



DSC08115



DSC08116



DSC08117



DSC08119



DSC08120



DSC08121



DSC08122



DSC08123



DSC08124



DSC08125



DSC08126





www.avaliarvalor.com.br

13/09/2017

III) AVALIAÇÃO

VALOR DO IMÓVEL

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do imóvel avaliando, procedemos a 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.

IV) METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

V) CRITÉRIO VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado na data base.

VI) TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES A SEGUIR

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

FATOR DE ÁREA: Aplica-se o fator área, na impossibilidade de aplicação dos fatores, a) testada e b) profundidade. Preceitos ABNT, IBAPE, formula de calculo:

Para diferença de áreas, = ou < 30%, aplicamos $Fa = (Sp/Sa) ^ 1/4$

Para diferença de áreas, > 30%, aplicamos..... $Fa = (Sp/Sa) ^ 1/8$

Onde: $Fa =$ Fator de área $Sp =$ Área da Amostra $Sa =$ Área do Avaliando

FATOR DE LOCALIZAÇÃO: Adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando. Índice variando conforme a posição em relação ao avaliando, sempre dentro do grau | 0,50 a 1,50. Adotamos inferior a 1 para o avaliando em função das amostras mais próxima, ao local do avaliando.

CONCEITUAÇÃO INERENTES AOS CÁLCULOS CONTIDOS NO ANEXO 3

Consideram-se como dados de mercado, com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, devem estar entre 0,5 e 1,5.

O preço homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deve estar contido no intervalo de 0,5 a 1,5.

Após homogeneização, aplica-se critério estatístico de eliminação de dados discrepantes, para saneamento de amostras. O





www.avaliarvalor.com.br

13/09/2017

campo de arbítrio correspondente ao intervalo entre o máximo e o mínimo, em torno do valor calculado, já homogeneizado.

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizadas.	12	6	3
4	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com fotos	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Adotado neste laudo, em função do quadro acima, conforme IBAPE, o **Grau I**

ANEXO 2 – PESQUISA DO VALOR DE TERRENOS NA REGIÃO DO AVALIANDO

AMOSTRAS DE TERRENOS A VENDA

 <p>R\$ 430.000 485 m² Terreno à venda Parque São Paulo - Cascavel - Paraná</p>	 <p>R\$ 2.100.000 4102 m² Terreno à venda Cataratas - Cascavel - Paraná</p>
--	---





www.avaliarvalor.com.br

13/09/2017

AMOSTRAS DE TERRENO A VENDA

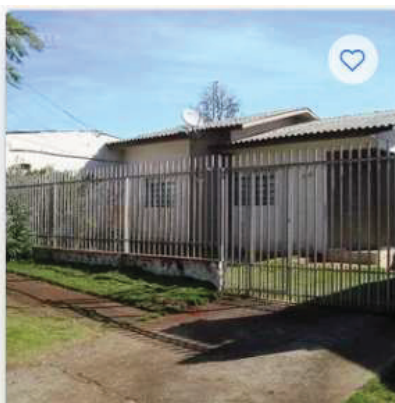


R\$ 220.000

326 m²

Terreno à venda

Santa Felicidade - Cascavel - Paraná



R\$ 180.000

300 m²

Terreno à venda

Avenida Uirapuru

Floresta - Cascavel - Paraná



R\$ 280.000

560 m²

Terreno à venda

Rua João Padilha

Cascavel - Paraná

AMOSTRA DE TERRENOS A VENDA



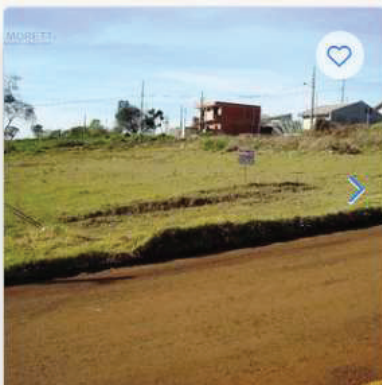
R\$ 265.000

372 m²

Terreno à venda

R Regente Feijo 1021 Esquina
Com Sete De

Parque São Paulo - Cascavel - Paraná



R\$ 78.000

125 m²

Terreno à venda

Rua Miguel Moreira De
Carvalho

Morumbi - Cascavel - Paraná



R\$ 128.925

350 m²

Terreno à venda

R Men De Sa Lot Veneza

Cascavel Velho - Cascavel - Paraná





www.avaliarvalor.com.br

13/09/2017

ANEXO 3 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO PELO METODO COMPARATIVO

Software AVALURB para cálculos em conformidade com a NBR de avaliação de imóveis urbanos

1) IDENTIFICAÇÃO – IMÓVEL, CONFORME FOTOS

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	430.000,00	485,00	886,60	0,53	0,89	418,21
2	2.100.000,00	4.102,00	511,95	0,70	0,88	315,36
3	220.000,00	326,00	674,85	0,51	0,92	316,64
4	180.000,00	300,00	600,00	0,50	0,91	273,00
5	280.000,00	560,00	500,00	0,54	0,87	234,90
6	265.000,00	372,00	712,37	0,52	0,91	337,09
7	78.000,00	175,00	445,71	0,51	0,89	202,31
8	128.925,00	330,00	390,68	0,59	0,96	221,28

F1: Área

F2: Localização





www.avaliarvalor.com.br

13/09/2017

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras.....(Ud):	8
Grau de liberdade.....(Ud):	7
Menor valor.....(R\$/m2):	202,31
Maior valor.....(R\$/m2):	418,21
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	2.318,79
Número de intervalos de classe.....(Ud):	3
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	71,97
Amplitude total.....(R\$/m2):	215,90
Média aritmética.....(R\$/m2):	289,85
Mediana.....(R\$/m2):	294,18
Desvio médio.....(R\$/m2):	56,975518
Desvio padrão.....(R\$/m2):	71,458417
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	5.106,305298

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET").....= 1,86

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor.....= 1,2250

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,7963

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

Coefficiente de Variação (CV).....(%) = 24,65





www.avaliarvalor.com.br

13/09/2017

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) =	95
TC (Tabela de Student)(ud) =	2,365
Limite inferior unitário (Li).....(R\$/m2) =	230,10
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	289,85
Limite superior unitário (Ls).....(R\$/m2) =	349,60
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) =	20,61
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) =	12,33
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	1
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) =	3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

Limite de arbítrio inferior unitário (LAi).....(R\$/m2) =	246,37
Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) =	289,85
Limite de arbítrio superior unitário (LAs).....(R\$/m2) =	333,33

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando..... (m2) =	3.150,00
Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) =	320,00

VALOR TOTAL (R\$) = 1.008.000,00

um milhão, oito mil, reais





www.avaliarvalor.com.br

13/09/2017

INDICADORES ECONÔMICOS		SINDUSCON PR SECONCI			
AGOSTO 2017 // Nº 136					
CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (R\$/m²)					
Residencial • julho/2017					
	Acabamento				
	Padrão Baixo	Padrão Normal	Padrão Alto		
R-1	1.424,50	R-1	1.740,03	R-1	2.091,25
PP-4	1.269,62	PP-4	1.640,88	R-8	1.677,31
R-8	1.199,19	R-8	1.410,34	R-16	1.729,58
PIS	988,03	R-16	1.363,02		

ANEXO 4 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PELO METODO EVOLUTIVO

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Valor do terreno.....(R\$):	1.008.000,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....(%):	5,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....(meses):	15,00
Taxa de administração da obra.....(%):	10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....(%):	7,00
Lucro ou remuneração da construtora.....(%):	10,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real.....(anos):	25,00
Vida útil total provável.....(anos):	80,00
Idade em % da vida.....(%):	31,25
Fator C (estado da construção).....(%):	2,52
Fator K (Ross - Heidecke).....(decimal):	22,51
Fator de depreciação.....(decimal):	0,77489

Onde C = Regular

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico):	SINDUSCON PR
Data de referência CUB:	01/08/2017
Padrão de acabamento:	Normal
Área construída padrão (Predominante) (Ap).....(m2):	3.000,00
Valor do CUB (Custo unitário básico).....(R\$/m2):	1.444,88





www.avaliarvalor.com.br

13/09/2017

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção (Ae)..... (m2): 3.000,00

2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo: $VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$, onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Logo:

Valor final das construções.....(R\$): 4.348.727,06

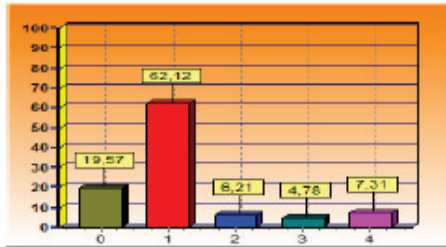
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUSH BBEEG 9GJP4 Q6S2U





www.avaliarvalor.com.br

13/09/2017



Legenda

- 19,57 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)
- 62,12 % Custo da construção (considerando a depreciação)
- 6,21 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)
- 4,78 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)
- 7,31 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Sendo: $VF = (VFT + VFC) * FAT$, onde:
VF = Valor final do imóvel avaliando (R\$);
VFT = Valor Final do terreno (R\$);
VFC = Valor Final das construções (R\$);
FAT = Fator de atualização de mercado (decimal) = 1,20
Grau de fundamentação (NBR 14653) = 1

Logo:

Valor Final do imóvel (VF).....(R\$): 6.488.552,48

seis milhões, quatrocentos e oitenta e oito mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e quarenta e oito centavos

Eng. Dorival Rubens Ferreira Jr.
Crea 5.060.839.484

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PUSH BBE9 9GJP4 Q6S2U