

**Rua do Café, s/n - Coimbras
Matrículas 44.951 e 48.761**

Passos - MG



Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES

**AVALIAÇÃO TÉCNICA
DE
IMÓVEL URBANO**

setembro | 2023



Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES



RELATÓRIO N° 2023/251_XXVII

SUMÁRIO

1. OBJETIVO	4
2. METODOLOGIA	4
3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	5
4. PREMISSAS	8
5. LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO	9
SITUAÇÃO	9
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	11
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	11
ACESSIBILIDADE VIÁRIA	11
TRANSPORTES COLETIVOS	11
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
7. DOCUMENTAÇÃO	13
8. PLANEJAMENTO URBANO	13
9. MERCADO	15
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	15
Uso PREDOMINANTE	15
OFERTA E DEMANDA	15
PREÇOS PRATICADOS	15
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	15
10. AVALIAÇÃO	16
11. RESULTADO GERAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	21
12. TERMO	22

ANEXOS

ANEXO I – PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III CÁLCULO VALOR DE LIQUIDEZ – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: Itaiquara Alimentos

Finalidade do trabalho: Determinação do Valor de Mercado.

Objeto: Imóvel urbano

Imóvel: Rua do Café, s/n - Coimbras - Passos - Passos / MG.

Área Terreno: 4.186,00 metros quadrados (Matrículas)

Município: Passos

Estado: Minas Gerais

Relatório: 2023/251_XXVII

Data base: 13 de setembro de 2023

Contratada: Caputi & Barbalho Engenharia Agrônômica

CREA – São Paulo – n.º 0000812683

CNPJ – 10.491.998/0001-28

Endereço da contratada:

Rod. Margarida da Graça Martins, s/no, km 21 + 700 m – Anexo 3 - Água Seca
Piracicaba – SP, Piracicaba – SP - CEP 13420-280 - Brasil

Responsáveis Técnicos:

Engenheiro Agrônomo Carlos Eduardo Weis Barbalho

CREA – São Paulo – n.º 5063087311

Engenheiro Agrônomo Eugenio Lorenzo Caputi

CREA – São Paulo – n.º 600812572

Arquiteto e Urbanista Eduardo Salinas Santos

CAU – n.º A74261-9

Piracicaba, 06 de setembro de 2023

ITAIQUARA ALIMENTOS

Sr. Alexandre Dória

adoria@itaiquara.com.br

Data base: 06 de setembro de 2023.

Prezados,

Este estudo apresenta o resultado da avaliação técnica para imóvel urbano de propriedade de Itaiquara Alimentos, conforme definido no objetivo do trabalho e descrito a seguir.

O imóvel denominado Lote Industrial fora avaliado remotamente por engenheiro especializado em avaliações e peritagens.

Foram definidos o objetivo do trabalho, a descrição da região e do imóvel, o resultado de avaliação da propriedade e a descrição da metodologia de avaliação adotada. Além disso, foram acrescentados os anexos com os tratamentos por fatores, a planilha de homogeneização dos valores pesquisados, a descrição dos elementos pesquisados, o acervo de fotografias e documentação.

Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade do imóvel, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre o mesmo.

A área informada da propriedade foi obtida por meio de consulta aos documentos que nos foram fornecidos pelo cliente e estimativas, não sendo objeto deste trabalho qualquer medição a campo para validação das informações oferecidas.

O avaliador declara não possuir nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com o proprietário em relação à avaliação do imóvel objeto deste laudo.

O emprego dos resultados obtidos, tanto parcialmente como em sua totalidade, assim como a transferência física ou verbal do mesmo para outros, somente poderá ser efetuada após anuência por escrito da **Caputi & Barbalho**.

1. OBJETIVO

A Itaiquara Alimentos contratou a **Caputi & Barbalho Engenharia Agrônômica Ltda.** com o objetivo de prestar serviços técnicos especializados de avaliação patrimonial para determinar o valor de mercado de imóvel urbano localizado na Rua do Café, s/n - Coimbras - Passos - Passos / MG, de propriedade de Itaiquara Alimentos para fins de quantificação do ativo imobilizado.

2. METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2019 e NBR. 14.653-2/2011 da ABNT, ou seja, a Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método Evolutivo

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Capacitação da Renda

Identifica o valor do bem com a aplicação de taxa de rentabilidade esperada sobre o valor de mercado para venda do imóvel calculado utilizando-se o método comparativo direto de imóveis para venda.

Definições Técnicas

Entende-se como valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra e locação.

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ Um proprietário disposto a efetuar a transação que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ Que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ Não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

Aplicação da Metodologia

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e o **Método Evolutivo** para definição do valor de mercado para venda e/ou locação.

3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2019 e NBR. 14.653-2/2011 da ABNT, ou seja, a Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma, no qual o enquadramento se dá segundo a Fundamentação e Precisão do avaliando e dos dados coletados.

Grau de Fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

TABELA 3 - NBR 14563-2:2011

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de Informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	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
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
TOTAL.:	10	Laudo Enquadrado no Grau III		
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercados, a amostra seja menos heterogênea.				

TABELA 11 – ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Ponto Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Grau de Precisão

Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

TABELA 5 - NBR 14563-2:2011

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
<i>Nota: Observar subseção 9.1</i>			
Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	10,06%		
Grau de precisão atingido	Grau III		

Dentro deste critério, o presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação para identificação do valor, e como "**Grau III**" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da ABNT.

Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



4. PREMISSAS

Após análise preliminar do imóvel e sua situação, realizamos a vistoria física do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Desta forma, utilizamos informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas da contratante e adotamos como premissas as seguintes condições:

- ✓ Para fins de avaliação, considera-se que o imóvel está regularizado quanto à documentação técnica, licenças de funcionamento, alvarás, proprietários etc., exceto quando informado pelo cliente. A averiguação de tais informações não faz parte do escopo do trabalho;
- ✓ Não é finalidade do presente trabalho a verificação quanto a ônus de qualquer natureza vinculado ao imóvel. Presume-se, portanto, título de propriedade sem ônus;
- ✓ Não é finalidade do presente trabalho a medição das áreas in loco. Portanto, admite-se que a documentação recebida está atualizada, é verdadeira, correta, completa e suficiente para elaboração da avaliação;
- ✓ Caso não obtivermos informações do cliente e autoridades locais quanto às condições do solo, estruturas das edificações e equipamentos/acessórios do imóvel, presume-se que os mesmos são bons, pertencem ao imóvel e, portanto, permanecerão inalterados;
- ✓ O presente trabalho não expressa a opinião do avaliador em relação aos investimentos ou transações, e sim, apenas a determinação do valor do imóvel, de acordo com a finalidade para qual o trabalho foi contratado;
- ✓ O presente trabalho não pode ser utilizado para outros fins, a não ser pelo qual foi contratado, nem pode ser incluído em outros documentos e publicações de qualquer forma sem autorização prévia por escrito;
- ✓ Ressaltamos que o trabalho está fundamentado pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações, conforme norma técnica da ABNT NBR 14653, partes 1 e 2.
- ✓ **Adotamos para fins da avaliação a área de terreno das matrículas n.º 44.951 e 48.761, totalizando a área de terreno de 4.186,00m²(matrículas 44.951 e 48.761), conforme perímetro fornecido pelo cliente.**

5. LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

Situação

O imóvel está localizado na Rua do Café, s/n - Coimbras - Passos - Passos / MG.

Como pontos de referência, podemos elencar as localidades abaixo com suas respectivas distâncias do imóvel avaliado:

- ✓ 2,10 Km do centro de Passos;
- ✓ 3,40 Km da Rodovia Passos/Glória;
- ✓ 1,70 Km da prefeitura de Passos.

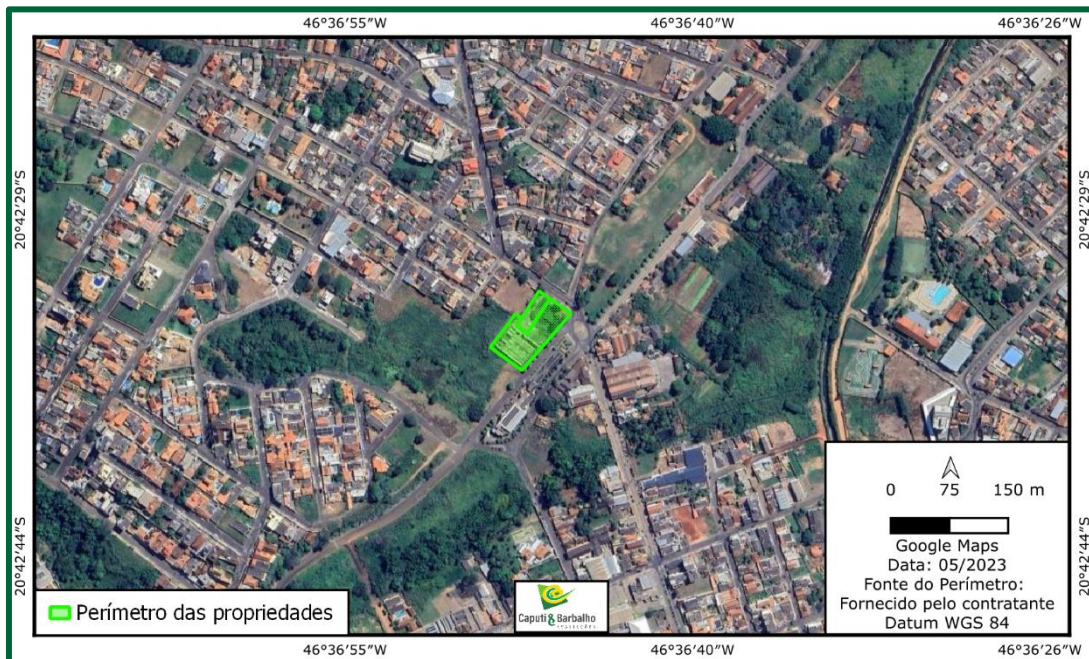


Foto: Mapa de Localização do imóvel avaliado



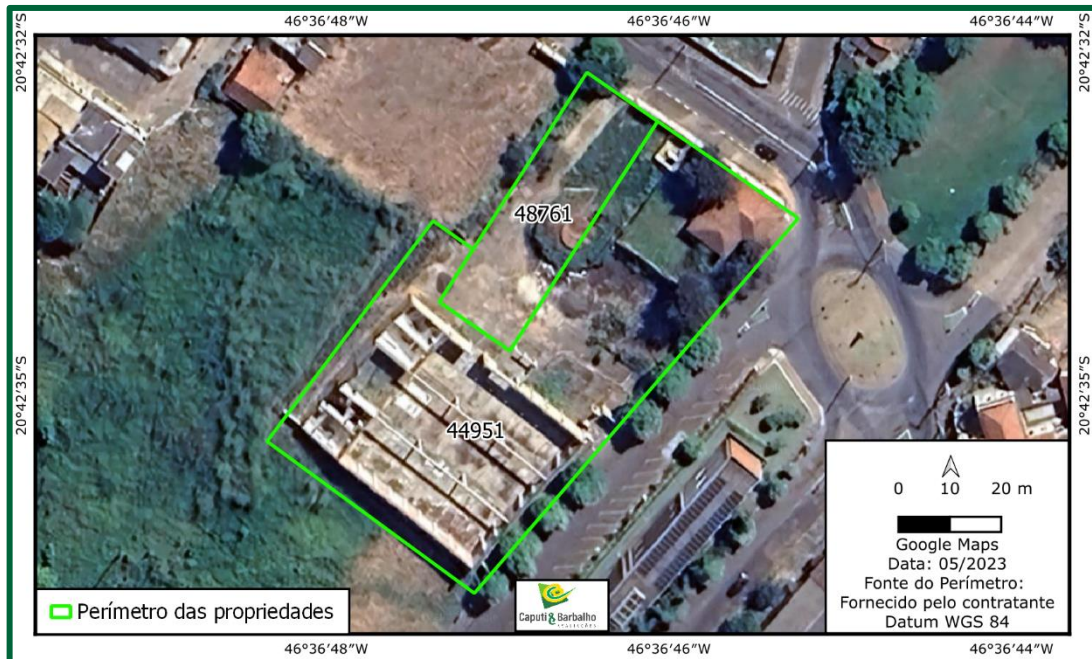


Foto: Perímetro dos imóveis matrícula 44.951 e 48.761



Foto: Roteiro de acesso dos imóveis de matrícula 44.951 e 48.761

Ocupação Circunvizinha

A região circunvizinha tem uma ocupação predominantemente residencial e comercial.

Melhoramentos Públicos

Nível Local:	Completo
Melhoramentos Existentes:	Rede de distribuição de água e esgoto, energia elétrica, telefone, rede de cabeamento de dados, coleta de resíduos sólidos, serviços postais, transporte coletivo, limpeza e conservação viária e serviços postais.
Logradouro de Situação:	O imóvel está em uma via em asfalto e baixa intensidade de tráfego. A via apresenta asfalto, guias, sarjetas e drenagem de águas pluviais.

Acessibilidade Viária

Configuração da Malha Viária:	Via Local
Principais Vias Locais:	Avenida Paulo Esper Pimenta, Rua Deputado Lourenço de Andrade
Intensidade de Tráfego:	Médio
Nível de Escoamento:	Médio

Transportes Coletivos

Tipo:	Linhas regulares de ônibus
Nível Geral de Transportes:	Regular



6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

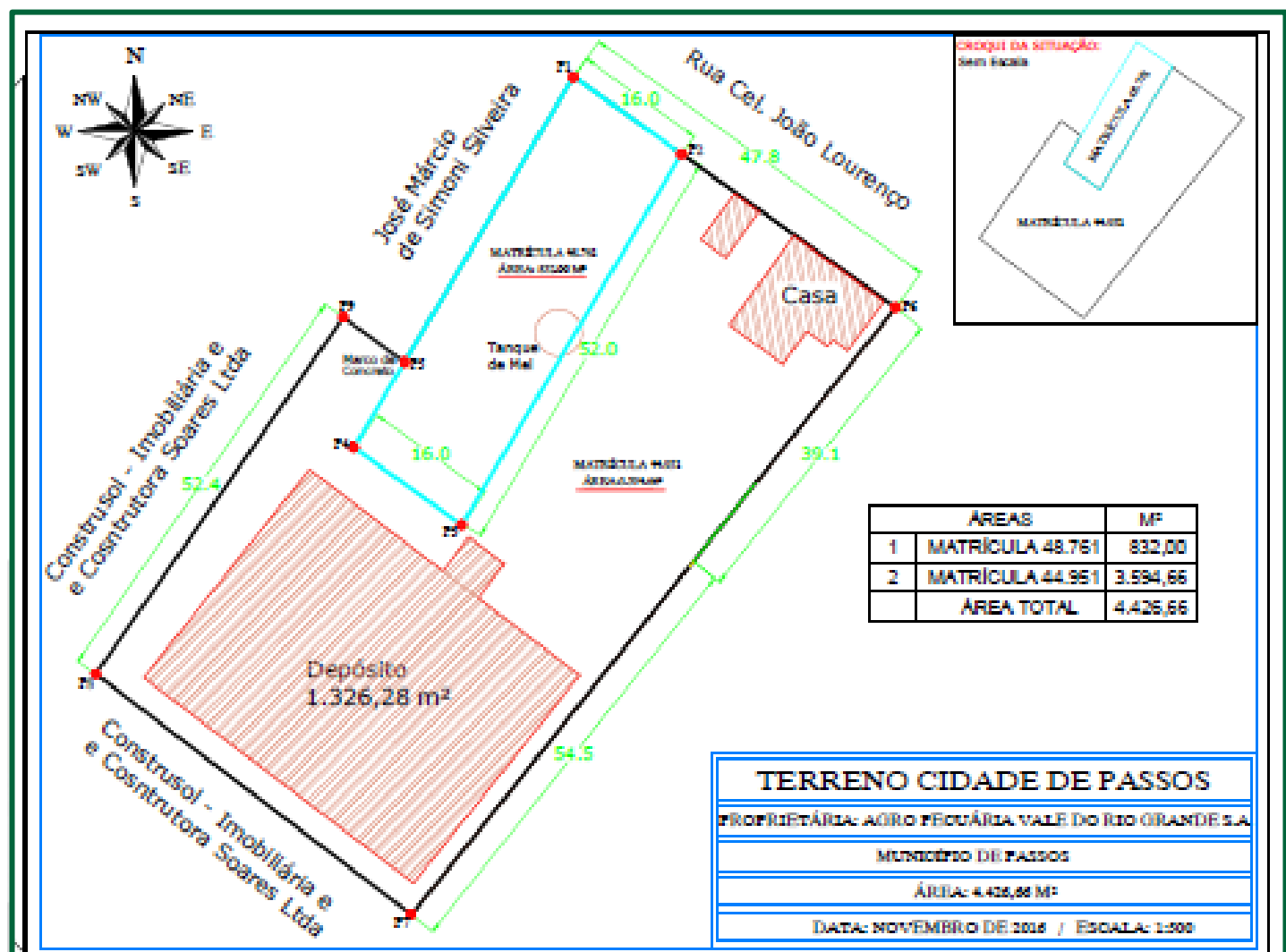
Os imóveis objetos de avaliação está localizado na Rua do Café x Rua Coronel João Lourenço, 13 - Coimbras - Passos / MG.

O imóvel de matrícula nº 44.951 é plano, possui duas frentes sendo elas para a Rua do Café e Rua Coronel João Lourenço, com edificações em ruínas que não agregam valor ao imóvel.

A propriedade possui 3.354,00 metros quadrados de área total, segundo informações contidas em sua matrícula.

O imóvel de matrícula nº 48.761 está situada na Rua Coronel João Lourenço, sem edificações, terreno plano.

A propriedade possui 832,00 metros quadrados de área total, segundo informações contidas em sua matrícula.



7. DOCUMENTAÇÃO

Para fins de cálculo de valor foi considerado que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma. Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos fornecidos pelo cliente:

- ✓ Matrícula n.º 44.951 – consta um terreno com área de 3.354,00 m²
- ✓ Matrícula n.º 48.761 – consta um terreno com área de 832,00 m²

8. PLANEJAMENTO URBANO

Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo de Passos é determinada pela lei complementar nº 003, de 21 de maio de 2021 que dispõe sobre o zoneamento uso e ocupação do solo do município. De acordo com a legislação vigente o imóvel encontra-se em **Zona Comercial (ZCO) e Zona Mista (ZMI)**.

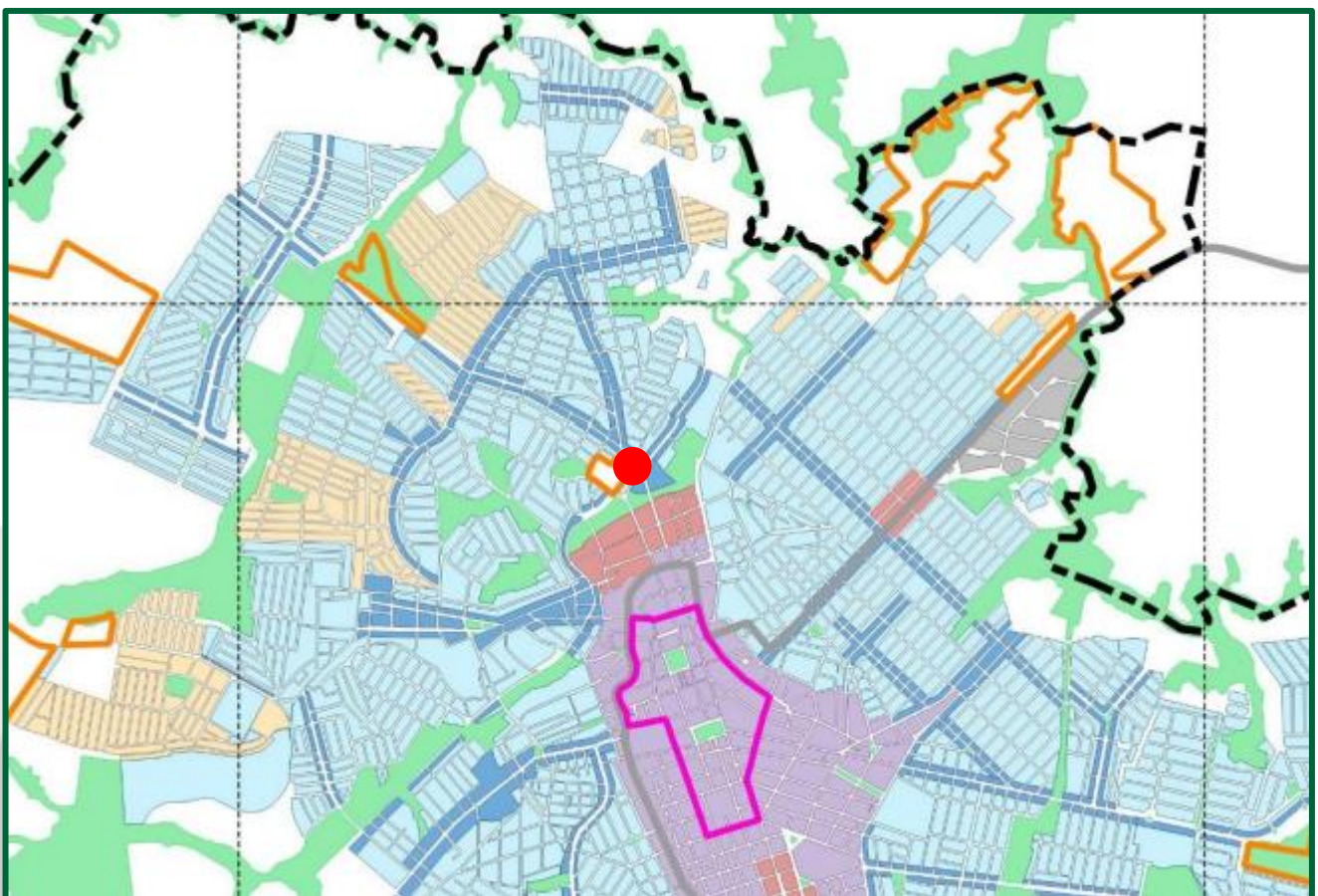


Figura 1. Mapa de Zoneamento da cidade de Passos - MG.

Restrições Quanto ao Uso e Aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residências, comerciais, industriais etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais etc.)

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- ✓ Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;



9. MERCADO

Aspectos Gerais da Região

Passos é um município brasileiro situado na região sudoeste do estado de Minas Gerais, a 354,6 quilômetros da capital, Belo Horizonte. Pertence à região imediata de Passos e região geográfica intermediária de Varginha. Abriga uma população de 111.939 pessoas, distribuídos em 1.338,07 quilômetros quadrados, segundo estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2021. Localiza-se a uma latitude 20° 43' 13" Sul e uma longitude 46° 36' 36" Oeste, a uma altitude de 741 metros de altitude.

Uso Predominante

O Bairro Coimbras possui uso predominante residencial, sendo um bairro consolidado, com poucos lotes ainda não construídos.

Oferta e Demanda

Existem algumas ofertas de imóveis semelhantes para vendas na região com características semelhantes.

Preços Praticados

A pesquisa realizada no mercado imobiliário local apontou que os imóveis ofertados para venda possuem preços que variam, aproximadamente, entre R\$ 305,56/m² a 758,86/m² por área de terreno.

Considerações sobre a Propriedade

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta e demanda dos imóveis concorrentes é baixo, e pode-se concluir que o imóvel possui liquidez baixa.



10. AVALIAÇÃO

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- ✓ Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- ✓ Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- ✓ Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados de amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- ✓ Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- ✓ Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Dentre os métodos de avaliação existentes, podemos dizer que o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo** são os mais aconselháveis para aplicar no imóvel em questão em função das suas características atuais.

Determinação do Valor de Mercado de Mercado – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares, a verificação das informações, grau de comparabilidade das ofertas, ausência de fatores legais, ambientais, de solo etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Tratamento de Dados por Fatores

O tratamento de dados abrange inicialmente a análise dos dados coletados durante o trabalho de pesquisa de mercado, considerando a influência das variáveis na amostra e identificação de pontos atípicos presentes.

No presente trabalho, utilizamos o tratamento por fatores, uma vez que a amostragem colhida em pesquisa possui características similares ao imóvel avaliando. Através da aplicação de fatores e critérios, a amostra é homogeneizada considerando a especificidade de cada elemento comparativo em relação ao avaliando.

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, no tratamento por fatores é admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

Fatores relativos à localização (ex. transposição) foram aplicados sobre a parcela de terreno, já fatores relativos as edificações foram aplicadas sobre a parcela da construção (ex. padrão construtivo). Alguns fatores foram aplicados sobre ambas as parcelas (terreno e construção), como por exemplo, o fator oferta e fator área.

Fatores Utilizados

Fator de Oferta:

O Fator Oferta tem a função de descontar “gorduras” geradas devido a especulação de mercado nos elementos comparativos.

Na impossibilidade da sua determinação, recomenda-se aplicar o fator consagrado de 0,90. Vale ressaltar que o Fator Oferta deve ser aplicado sobre elementos que estão ofertados no mercado. Os elementos pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do mesmo. Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fator de Localização:

O Fator Localização também é conhecido como Fator Transposição e leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação.

O Fator Transposição é expresso com base na relação entre Índices fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores Municipal. Assim, por intermédio do número do setor e da quadra, identifica-se a localização Fórmula:

$$\text{Fator Localização} = \frac{\text{Índice Fiscal do Imóvel Avaliando}}{\text{Índice Fiscal do Elemento Pesquisado}}$$

Em municípios (ou regiões) onde o índice fiscal estiver desatualizado e/ou incoerente atribuiremos notas (para a localização do imóvel avaliando e elementos pesquisados) que devem ser justificadas em relação a características que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel, como por exemplo: largura das vias, zoneamento, proximidade a polos valorizantes (shopping Center, comércio em geral, pontos de ônibus e metrô no caso do imóvel avaliando estar localizado em região popular etc.).

Fator de Esquina:

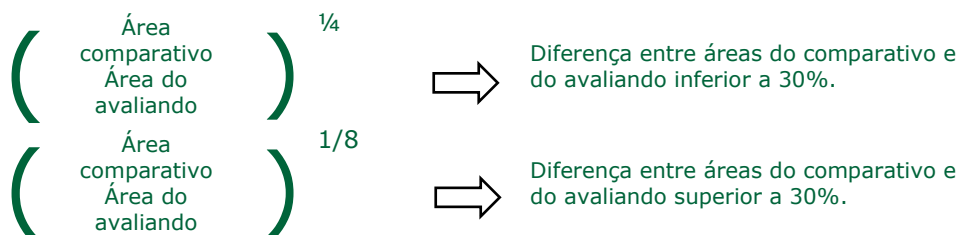
Considerado na avaliação de imóveis em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores estimados podendo apresentar variação de 5% a 20%.

Fator de Idade Conservação:

Considerado na avaliação de imóveis sobre a parcela da benfeitoria, onde através de estudos consagrados como de Hoss-Heidecke é aplicado sua idade aparente e estado de conservação, visando corrigir diferenças temporais para melhor representar o imóvel ora comparado na avaliação.

Fator Área:

O fator utilizado para corrigir as diferenças de áreas entre os elementos comparativos e o imóvel objeto de avaliação foi calculado com base na fórmula observada no livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, da Editora PINI, 2008:



Fator Topografia:

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados os seguintes fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: terreno plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
E, aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 metro	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 metros	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 metros	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 metros	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00 metros	10%	1,11

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Quadro 1. Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP

Área Equivalente:

Quando um terreno dispõe de áreas com possíveis restrições, a área sem possíveis restrições (aproveitável), possui valor maior se comparado à área com possíveis restrições (não aproveitável). Portanto, para efeito de cálculo do valor do imóvel e dos respectivos elementos comparativos, foi utilizada a área equivalente, ou seja, tanto para a área com restrição, quanto para a área sem restrição, foi utilizado um peso, obtendo o valor de área equivalente para aquela área.

O cálculo da área equivalente é realizado para todos os elementos. Os fatores de equivalência adotados podem ser observados na tabela a seguir:

Fatores de Equivalência	
Área com restrições	0,2767
Área sem restrições	1,00

O fator de equivalência de 0,2767 utilizado foi apresentado durante as aulas de Avaliações de Glebas Urbanizáveis realizadas no IBAPE/SP pelo Professor Engenheiro Marcos Mansour (conforme estudo desenvolvido pelo mesmo).



11. RESULTADO GERAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores:

VALOR DO TERRENO

R\$ 1.841.000,00
(um milhão, oitocentos e quarenta e um mil reais)

VALOR DE LIQUIDEZ R\$(67,40%)

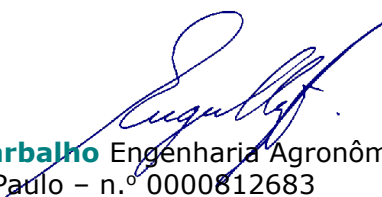
1.241.000,00
(um milhão, duzentos e quarenta e um mil reais)




12. TERMO

Finaliza-se o presente relatório de vistoria física e avaliação de imóvel urbano, composto de 22 (vinte e duas) folhas, sendo a última datada e assinada e mais 05 (cinco) anexos.

Piracicaba - SP, 13 de setembro de 2023.



Caputi & Barbalho Engenharia Agrônoma Ltda.
CREA - São Paulo - n.º 0000812683



Eng. Agr. Carlos Eduardo Weis Barbalho
Engenheiro Agrônomo
CREA - São Paulo - n.º 5063087311
(+55) 19 9 9772 4555
Caputi & Barbalho Avaliações



Arq. Eduardo Salinas Santos
Arquiteto e Urbanista
CAU n.º A74261-9
(+55) 11 9 8116 1847
Caputi & Barbalho Avaliações

ANEXO I

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO



COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

TRATAMENTO DE DADOS

COMPARATIVO DIRETO – VENDA (matrículas 44.951 e 48.761)

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS PESQUISADOS PARA VENDA:

Tipo	Tipo de Imóvel	Logradouro	Número	Completo	Bairro	Cidade	UF	Fonte de informação:	Telefone:	Idade (Anos)	Conservação	Depreciação	K	FOC	SINDUSCON	RS/m²	Coficiente	Vida Útil	Área de Terreno (m²)	Topografia Descrição	Coficiente	Área Construída (m²)	Valor Oferta Venda (R\$)	Vlr. Unitário (R\$)
Av.	TERRENO ATÉ 5MIL M²	Rua Coronel João Lourenço	13		Coimbras	Passos	MG					0,00%		0,000			1,2212		4.186,00	Terreno Plano	1,00			-
1	TERRENO ATÉ 5MIL M²	MG-050	s/n		Serra das Brisas	Passos	MG	Sr. Marcus	(35) 9185-8525	25	D - Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09%	0,731	0,784	Galpão Padrão Médio (-)	R\$ 1.150,92	1,2212	80	1.138,09	Terreno Plano	1,00	210,00	R\$ 850.000,00	R\$ 543,41
2	TERRENO ATÉ 5MIL M²	Avenida Juca Stockler	s/n		João Paulo II	Passos	MG	Sr. Rodrigo	(16) 99174-4723			0,00%	0,000	0,000			1,2212		6.578,00	Terreno Plano	1,00		R\$ 2.631.200,00	R\$ 400,00
3	TERRENO ATÉ 5MIL M²	MG-050	s/n		Serra das Brisas	Passos	MG	Sra. Renata	(35) 9854-4400	20	C - Regular	2,52%	0,822	0,858	Galpão Padrão Médio (+)	R\$ 1.150,92	1,2212	80	4.230,00	Terreno Plano	1,00	933,19	R\$ 4.230.700,00	R\$ 734,13
4	TERRENO ACIMA 5MIL M	Avenida Juca Stockler	s/n		Nossa Senhora das Graças	Passos	MG	Sr. Marcus	(35) 9185-8525			0,00%	0,000	0,000			1,2212		5.000,00	Terreno Plano	1,00		R\$ 2.200.000,00	R\$ 440,00
5	TERRENO ACIMA 5MIL M	Rua São Francisco de Assis	s/n		Jardim Cidade	Passos	MG	Sr. Marcus	(35) 9185-8525			0,00%	0,000	0,000			1,2212		18.000,00	Terreno Plano	1,00		R\$ 5.500.000,00	R\$ 305,56
6	TERRENO ATÉ 5MIL M²	Rua Coronel João Lourenço	s/n		Coimbras	Passos	MG	Sr. Eduardo Antônio	(35) 99981-7000			0,00%	0,000	0,000			1,2212		1.150,00	Terreno Plano	1,00		R\$ 880.000,00	R\$ 591,30
7	TERRENO ACIMA 5MIL M	Rua José Merchoratto	s/n		Serra das Brisas	Passos	MG	Sr. Junior Gomes	(35) 99157-6662	13	C - Regular	2,52%	0,883	0,906	Galpão Padrão Médio (+)	R\$ 1.150,92	1,2212	80	5.608,25	Terreno Plano	1,00	191,67	R\$ 4.500.000,00	R\$ 758,86



Oferta	Localização	Relação AT/AC	Fator Área	Topografia	Somatória Fatores	Unitário Puro	Valor Unitário Homogeneizado	Valor Unitário Saneado
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-
0,90	1,00	1,00	0,85	1,00	0,85	543,41	R\$ 415,59	R\$ 415,59
0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	1,06	400,00	R\$ 380,92	R\$ 380,92
0,90	0,66	1,00	1,00	1,00	0,66	734,13	R\$ 437,80	R\$ 437,80
0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	440,00	R\$ 413,99	R\$ 413,99
0,90	1,62	1,00	1,20	1,00	1,82	305,56	R\$ 500,50	R\$ 500,50
0,90	1,00	1,00	0,85	1,00	0,85	591,30	R\$ 452,81	R\$ 452,81
0,90	0,66	1,00	1,04	1,00	0,70	758,86	R\$ 476,20	R\$ 476,20

Parcelas de Incidência nos Fatores	
Benfeitorias	0%
Terreno	100%
	100%

VALOR UNITÁRIO MÉDIO:	R\$ 439,69
VALOR DO TERRENO	R\$ 1.840.534,52
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	R\$ 0,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 1.840.534,52
VALOR DO IMÓVEL ARREDONDADO	R\$ 1.841.000,00
VALOR DE LIQUIDEZ	0,67 R\$ 1.241.000,00
LIMITE SUPERIOR	5,03% R\$ 1.933.000,00
LIMITE INFERIOR	-5,03% R\$ 1.748.000,00
CAMPO DE ARBÍTRIO- LIMITE SUPERIOR	15,00% R\$ 2.117.000,00
CAMPO DE ARBÍTRIO - LIMITE INFERIOR	-15,00% R\$ 1.564.000,00

SUPERIOR (30%)	R\$ 571,59
INFERIOR (30%)	R\$ 307,78
DESVIO PADRÃO	40,62
DISTRIBUIÇÃO "T" STUDENT	1,44
(1/2) ^ y	2,65
e	22,11
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA	10,06%

ANEXO II

ELEMENTOS AMOSTRAIS



ANEXO II ELEMENTOS AMOSTRAIS

ELEMENTO 1		ELEMENTO 2			
Tipo de Imóvel TERRENO ATÉ 5MIL M ² Especulação Oferta Topografia Terreno Plano Endereço MG-050 Área Construída 210,00 Área de Terreno 1.138,09 Padrão Construtivo: 0,00 Idade Estado de Conservação 25,00 D - Entre regular e necessitando de	Fontes de Informações Sr. Marcus (35) 9185-8525 Município - UF MG-050 Passos MG		Tipo de Imóvel TERRENO ATÉ 5MIL M ² Especulação Oferta Topografia Terreno Plano Endereço Avenida Juca Stockler Área Construída 0,00 Área de Terreno 6.578,00 Padrão Construtivo: 0,00 Idade Estado de Conservação 0,00 0,00	Fontes de Informações Sr. Rodrigo (16) 99174-4723 Município - UF Avenida Juca Stockler Passos MG	
Valor informado (R\$): 618.453,23		Data de coleta set/23	Valor informado (R\$): 2.631.200,00		Data de coleta set/23
Valor Unitário (R\$/m²): 543,41			Valor Unitário (R\$/m²): 400,00		

ELEMENTO 3		ELEMENTO 4			
Tipo de Imóvel TERRENO ATÉ 5MIL M ² Especulação Oferta Topografia Terreno Plano Endereço MG-050 Área Construída 933,19 Área de Terreno 4.230,00 Padrão Construtivo: 0,00 Idade Estado de Conservação 20,00 C - Regular	Fontes de Informações Sra. Renata (35) 9854-4400 Município - UF MG-050 Passos MG		Tipo de Imóvel TERRENO ACIMA 5MIL M ² Especulação Oferta Topografia Terreno Plano Endereço Avenida Juca Stockler Área Construída 0,00 Área de Terreno 5.000,00 Padrão Construtivo: 0,00 Idade Estado de Conservação 0,00 0,00	Fontes de Informações Sr. Marcus (35) 9185-8525 Município - UF Avenida Juca Stockler Passos MG	
Valor informado (R\$): 3.105.358,76		Data de coleta set/23	Valor informado (R\$): 2.200.000,00		Data de coleta set/23
Valor Unitário (R\$/m²): 734,13			Valor Unitário (R\$/m²): 440,00		

ELEMENTO 5		ELEMENTO 6			
Tipo de Imóvel TERRENO ACIMA 5MIL M ² Especulação Oferta Topografia Terreno Plano Endereço Rua São Francisco de Assis Área Construída 0,00 Área de Terreno 18.000,00 Padrão Construtivo: 0,00 Idade Estado de Conservação 0,00 0,00	Fontes de Informações Sr. Marcus Sr. Marcus (35) 9185-8525 Município - UF Rua São Francisco de Assis MG		Tipo de Imóvel TERRENO ATÉ 5MIL M ² Especulação Oferta Topografia Terreno Plano Endereço Rua Coronel João Lourenço Área Construída 0,00 Área de Terreno 1.150,00 Padrão Construtivo: 0,00 Idade Estado de Conservação 0,00 0,00	Fontes de Informações Sr. Eduardo Antônio (35) 99981-7000 Município - UF Rua Coronel João Lourenço Passos MG	
Valor informado (R\$): 5.500.000,00		Data de coleta set/23	Valor informado (R\$): 680.000,00		Data de coleta set/23
Valor Unitário (R\$/m²): 305,56			Valor Unitário (R\$/m²): 591,30		

ELEMENTO 7		
Tipo de Imóvel TERRENO ÁRTIMA 5MIL M ² Especulação Oferta Topografia Terreno Plano Endereço #N/D Área Construída 191,67 Área de Terreno 5.608,25 Padrão Construtivo: 0,00 Idade Estado de Conservação 13,00 C - Regular	Fontes de Informações Sr. Junior Gomes (35) 99157-6 Município - UF Passos MG	
Valor informado (R\$): 4.255.881,13		Data de coleta set/23
Valor Unitário (R\$/m²): 543,41		

ANEXO II ELEMENTOS AMOSTRAIS



Localização dos elementos pesquisados



ANEXO III

FLUXO DE CAIXA – CÁLCULO DE LIQUIDEZ



Premissas Básicas do Fluxo de Caixa - Valor de Liquidez

Dados de Entrada

Receitas		Incidência		Observação:
Valor de Mercado Venda	R\$ 1.841.000,00	R\$		
Prazo de Venda do Imóvel	36	meses		
Aluguel	R\$ -	R\$/mês		
Despesas		Incidência		Observação:
Condomínio		R\$/mês	-	
IPTU	R\$ 8.723,00	Por ano		Conforme IPTU estimado
Reavaliação	R\$ 900,00	Por ano		pago no Mês 1 de cada ano
Custos Cartorários e Registros		Mês de venda + 1		Não se aplica nesse caso (pode ser considerado caso o banco queira assumir tais custos) - Seria pago um mês após a comercialização
Contas de Consumo (água/Luz/etc.)	R\$ -	Mensal		Estimado em R\$ 0,00 por mês
Manutenção	R\$ 1.000,00	Mensal		Estimado em R\$ 1000,00 por mês
Vigilância	R\$ 1.000,00	Mensal		Estimado em R\$ 1000,00 por mês

Taxas utilizadas		Incidência		Observação:
Taxa Mínima de Atratividade - Taxa de desconto do valor presente	12,75%	ao ano		100% da Taxa da Selic
Taxa de desconto do valor presente	1,01%	ao mês		

Dados de Saída - Resultados

Valor Presente Líquido (VPL) - Valor de Liquidez Prazo 36 meses	R\$1.240.891,06	67,40%
Valor Presente Líquido (VPL) - Valor de Liquidez Prazo 36 meses - Arredondamento	R\$1.241.000,00	

Ano	Mês do Ano	Receita			IPTU	Reavaliação	Condomínio	Vigilância	Manutenção	Total	Fluxo de Caixa	Fluxo de Caixa Acumulado
		Venda do Imóvel	Aluguel	Total								
1	1	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 8.723,00	R\$ 900,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 10.223,00	-R\$10.223,00	-R\$10.223,00
	2		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$10.823,00
	3		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$11.423,00
	4		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$12.023,00
	5		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$12.623,00
	6		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$13.223,00
	7		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$13.823,00
	8		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$14.423,00
	9		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$15.023,00
	10		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$15.623,00
	11		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$16.223,00
	12		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$16.823,00
2	1		R\$ -	R\$ -	R\$ 8.723,00	R\$ 900,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 10.223,00	-R\$10.223,00	-R\$27.046,00
	2		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$27.646,00
	3		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$28.246,00
	4		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$28.846,00
	5		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$29.446,00
	6		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$30.046,00
	7		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$30.646,00
	8		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$31.246,00
	9		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$31.846,00
	10		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$32.446,00
	11		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$33.046,00
	12		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$33.646,00
3	1		R\$ -	R\$ -	R\$ 8.723,00	R\$ 900,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 10.223,00	-R\$10.223,00	-R\$43.869,00
	2		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$44.469,00
	3		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$45.069,00
	4		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$45.669,00
	5		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$46.269,00
	6		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$46.869,00
	7		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$47.469,00
	8		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$48.069,00
	9		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$48.669,00
	10		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$49.269,00
	11		R\$ -	R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	-R\$600,00	-R\$49.869,00
	12	R\$1.841.000,00	R\$ -	R\$ 1.841.000,00			R\$ -	R\$ -	R\$ 300,00	-R\$ 600,00	R\$1.840.400,00	R\$1.790.531,00



Caputi & Barbalho
AVALIAÇÕES