

**LAUDO TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
DO VALOR DE VENDA
DE IMÓVEL COMERCIAL**

“IMÓVEL COMERCIAL”

NITERÓI – RJ

BAIRRO: MARAVISTA - ITAIPU

**ESTRADA FRANCISCO DA CRUZ NUNES,
10.666 (QUADRA 044, LOTE 5)**

Processo:00053002520168.19.0212

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo solicitação da **EXMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA REGIÃO OCEÂNICA DA COMARCA DE NITERÓI**, proceder à avaliação mercadológica do **VALOR DE VENDA** de “**COMERCIAL**”, situada na **ESTRADA FRANCISCO DA CRUZ NUNES, QUADRA 044, LOTE 5A - Niterói - RJ**, que se encontra atualmente ocupado por um templo do Centro Evangélico Internacional.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende a todos os requisitos da **Lei 5.194/66** que regulamenta a profissão de Engenheiros e Arquitetos e **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

A Avaliação obedece aos critérios de ética e regulamentos do **CREA – CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA**, **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, e do **IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**.

2. OBJETIVO

O objetivo do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é a determinação do **VALOR DE MERCADO** do imóvel para eventual penhora.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel situado no número 10.666 (quadra 44 do lote 05) da Estrada Francisco da Cruz Nunes, Maravista – Itaipu – Niterói – RJ, com área de terreno de 1.120,00 m² e área construída de 1.172,00 m²

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Com características de IMÓVEL COMERCIAL, o imóvel, se localiza na Estrada da Francisco da Cruz Nunes, com frente para a estrada no trecho que já se aproxima da entrada da praia de Itacoatiara, bem como da praia de Itaipu, que dá nome ao bairro; e saída também para a rua de trás, (Rua Samuel Wainer Filho), por isso se encontra em uma localização considerada boa, até por não ser distante de nenhum serviço e comércio básico; todavia, os tipos de comércios que podem considerar seus negócios na localização em questão, não devem necessitar do consumo espontâneo, ou seja que precise de uma grande quantidade de transeuntes passando em frente, já que, neste caso, isso não ocorre.

O imóvel, de construção sólida, com 3 andares, sendo um pavimento semi enterrado, se encontra em terreno completamente plano, com grades na frente e muro somente em seu lado esquerdo e nos fundos do imóvel.

Possui um pequeno pátio na frente e duas servidões, uma em cada lado.

A entrada principal, imponente, toda em vidro e pastilhas.

Em seu interior, foram empregados materiais e revestimentos de alto padrão em todos os cômodos, ambientes e banheiros, sendo os pisos dos variados ambientes divididos entre cimento queimado, cerâmica, porcelanato, vinílico e granito.

Cozinha industrial, espaço baby, refeitórios, salão de festas no semi enterrado, escritório e banheiros.

Um salão principal usado para cultos, com capacidade para mais de 400 pessoas sentadas, se encontra no segundo piso, com tratamento acústico, e revestimentos em alvenaria e drywall.

No terceiro pavimento, dois ambientes grandes, sendo um com cozinha e estar para convidados, com revestimentos de alta qualidade, além da sala de som voltada para o salão principal.

Quase todos os ambientes são refrigerados.

Nos fundos do imóvel ainda foram construídos dois pequenos galpões para guarda de materiais, e a saída para a rua de trás é bastante útil para entrada e saída dos mesmos.

A seguir, algumas fotos do imóvel para ilustrar o que foi pontuado e o que virá a seguir.

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



MAPA DA SITUAÇÃO



FRENTE DO IMÓVEL

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



LATERAL FRENTE A FUNDOS

(Handwritten signature)

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



FRENTE DO IMÓVEL FRANCISCO DA CRUZ NUNES DIREÇÃO PRAIAS

|

R.

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



FRENTE DO IMÓVEL FRANCISCO DA CRUZ NUNES DIREÇÃO CENTRO

1

C.

ANTONIO ROCHA FILHO

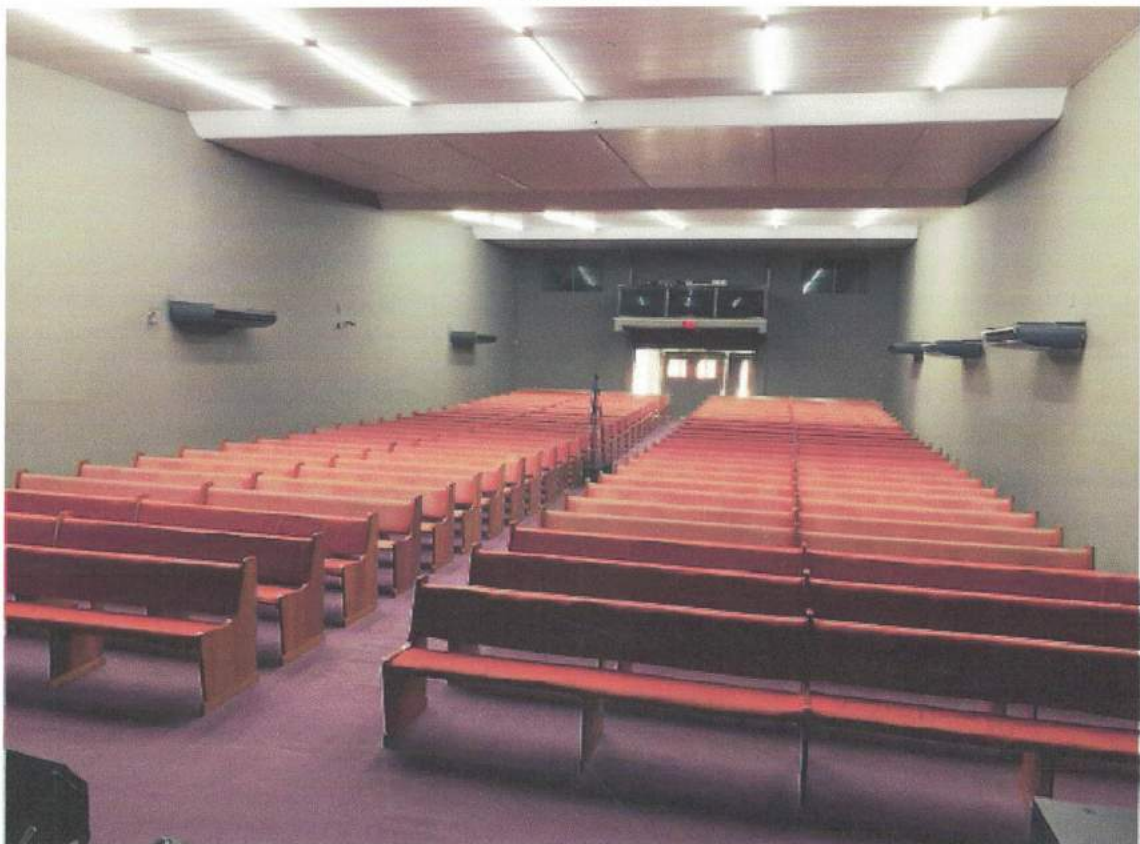
Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



SALÃO PRINCIPAL



SALÃO PRINCIPAL

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



SALÃO DE FESTAS NO PAVIMENTO SEMI ENTERRADO



SALÃO DE FESTAS NO SEMI ENTERRADO

(Handwritten signature)

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



ÁREA BABY

(Handwritten signature)

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



PADRÃO BANHEIRO

C

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



PADRÃO BANHEIRO

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



PADRÃO BANHEIRO



UMA DAS COZINHAS

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



SALA DE ESTAR

[Handwritten signature]

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



FUNDOS DO IMÓVEL



SAÍDA PARA A RUA SAMUEL WEINER FILHO

5. METODOLOGIA

O Perito Avaliador entende que considerando a particularidade do imóvel e as recomendações da **Norma Brasileira – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14.653-2 - 2011**, o melhor aproveitamento eficiente do imóvel é como um imóvel comercial, e que de acordo com as suas características, e principalmente por apresentar sobre o terreno a edificação de um prédio com padrões construtivos diferentes, a melhor Metodologia Avaliatória para determinação técnica do valor do imóvel é o **MÉTODO EVOLUTIVO**.

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA EDIFICAÇÃO

A - VALOR DO TERRENO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**.

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador
CNAI-11.604
CRECI-25.000



Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando.

A pesquisa de Terrenos concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando quanto à localização, dimensões e infraestrutura urbana. As fontes de pesquisa foram Imobiliárias e Corretores de Imóveis que atuam na região através de suas divulgações atualizadas em marketing places do mercado imobiliário.

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO					
Nº	BAIRRO	Valor R\$	ÁREA m²	R\$/m²	Fonte
01	Bairro Peixoto	650.000,00	900,00	722,00	ZAP
02	Maravista	800.000,00	1.100,00	727,27	ZAP
03	Bairro Peixoto	990.000,00	1.300,00	761,54	VIVA REAL
04	Itaipu	900.000,00	1.200,00	750,00	IMOVEL WEB
05	Itaipu	1.200.000,00	1.000,00	1.200,00	TROVIT
06	Maravista	1.000.000,00	1.440,00	694,44	ZAP
07	Maravista	1.150.000,00	1.620,00	709,88	VIVA REAL
08	Maravista	1.060.000,00	1.050,00	1.009,52	VIVA REAL
			TOTAL →	6.574,65	
			MÉDIA ARITMÉTICA	821,83	

$MÉDIA\ ARITMÉTICA = Valor\ Médio/m^2$ $MA = \frac{SOMA\ DO\ R\$/m^2\ DAS\ 08\ AMOSTRAS}{N^o\ DAS\ AMOSTRAS}$	$MA = \frac{R\$/m^2\ 6.574,65}{08} = R\$/m^2$ $MA = R\$/m^2\ 821,83$
--	---

• MÉDIA FINAL =

MA + 20% → + 20% = R\$/m² 986,20

R\$/m² 821,83

MA - 20% → - 20% = R\$/m² 657,46

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) temos a eliminação de 02 amostras (nº 05 e 08).

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO					
Nº	BAIRRO	Valor R\$	ÁREA m²	R\$/m²	Fonte
01	Bairro Peixoto	650.000,00	900,00	722,00	ZAP
02	Maravista	800.000,00	1.100,00	727,27	ZAP
03	Bairro Peixoto	990.000,00	1.300,00	761,54	VIVA REAL
04	Itaipu	900.000,00	1.200,00	750,00	IMOVEL WEB
06	Maravista	1.000.000,00	1.440,00	694,44	ZAP
07	Maravista	1.150.000,00	1.620,00	709,88	VIVA REAL
			TOTAL →	4.365,13	
			MÉDIA FINAL	727,52	

$$\text{MÉDIA FINAL} = \frac{\text{Soma do R\$/m}^2 \text{ das 06 Am. Restantes}}{06} = \frac{4.365,13}{06} = \text{R\$/m } 727,52$$

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO X VALOR DA MF

$$\text{VALOR DO TERRENO} = 1.120,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$/m}^2 727,52 = \text{R\$ } 814.822,40$$

Este seria o valor considerado para venda do terreno desconsiderando sua construção. Considerando que a pesquisa se concentrou em imóveis ofertados, e não efetivamente vendidos, este perito vem considerar que a menor média da diferença entre o preço pedido e o efetivamente negociado para o tipo de imóvel considerado no quadro amostral, é de 5%, portanto o preço justo encontrado para o terreno nas condições descritas é de:

VALOR DO TERRENO = R\$ 774.081,28

B - VALOR DA EDIFICAÇÃO

VALOR DA EDIFICAÇÃO = (AE X CUB) X 1,10 X FATOR DE CORREÇÃO

Handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by a dot.

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2018

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Dezembro/2018**. "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 consideradas os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebatimento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais, remuneração do construtor, remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.522,93	R-1	1.817,10	R-1	2.206,78
PP-4	1.383,52	PP-4	1.707,04	R-8	1.761,67
R-8	1.314,72	R-8	1.481,82	R-16	1.870,75
PIS	1.019,78	R-16	1.434,50		

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

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.717,12	CAL-8	1.833,25
CSL-8	1.470,94	CSL-8	1.590,58
CSL-16	1.956,13	CSL-16	2.112,90

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

RP1Q	1.583,11
GI	826,67

FONTE - SINDUSCON RJ – DEZEMBRO 2018

AE = ÁREA EDIFICADA = 1.172,00m²

CUB: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO m² -SINDUSCON RJ

CUB COMERCIAL SALAS E LOJAS – PADRÃO NORMAL – SINDUSCON RJ – R\$ 1.470,94

ÍNDICE DE 1,10 = Índice médio fixo referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB

FATOR DE CORREÇÃO: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de edição ou reedição – NBR 14.653 – ABNT

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



$$FC = \frac{\text{Valor de Mercado do m}^2}{\text{Valor do Custo de Construção do m}^2} = \frac{R\$ 4.083,10}{R\$ 1.618,03} = 2,52$$

Valor de mercado do m² = Valor de venda do m² de imóveis similares ao imóvel avaliando com base na pesquisa realizada no mercado imobiliário.

Valor do Custo de Construção do m² = Valor do CUB + 10% referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não incluídas no Cálculo do Valor do CUB

VALOR DA EDIFICAÇÃO = (AE X CUB) X 1,10 X FATOR DE CORREÇÃO

VALOR DA EDIFICAÇÃO = (1.172,00m² X R\$ 1.470,94) X 1,10 X 2,52

VALOR DA EDIFICAÇÃO = R\$ 4.778.766,34

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA EDIFICAÇÃO

V.I = R\$ 774.081,28 + R\$ 4.778.766,34 = R\$ 5.552.847,62

**VALOR DE CÁLCULO ENCONTRADO PARA O IMÓVEL:
R\$ 5.552.847,62**

Considerando que este cálculo não considera as reais condições mercadológicas à época da avaliação do referido imóvel, este perito vem através do uso da sua LIVRE prerrogativa de ajustes de até 10% para cima ou para baixo, depreciar o valor encontrado em 10% (dez por cento) considerando a capacidade de absorção do mercado para este valor na atual situação econômica, já que o intuito é encontrar o real valor de venda para o referido imóvel.

E ainda, em se tratando da metodologia utilizada, o valor encontrado considera incluído os honorários de intermediação imobiliária, já que majorando estes

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



honorários sobre o valor encontrado, colocaria o imóvel no patamar chamado "fora de preço".

E considerando ainda que tais honorários não são utilizados em caso de ofertas em hasta pública, desconsidera-se ainda os 5% de intermediação praticados de acordo com as imobiliárias da cidade de Niterói.

ASSIM CONCLUI-SE:

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE O
VALOR DE VENDA DO IMÓVEL É:

VALOR MÉDIO ESTIMADO:
R\$ 4.750.000,00
(quatro milhões setecentos e cinquenta mil reais)

*VALOR ARREDONDADO PARA MELHOR EFEITO DE CÁLCULO

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO.
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE INTERMEDIAÇÃO.

Sem mais,

O presente parecer de avaliação é composto de 23 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Niterói, 15 de Janeiro de 2019.

Antônio da Rocha e Souza Filho

ANTONIO ROCHA FILHO

Perito avaliador

CNAI-11.604

CRECI-25.000



CURRICULOS DO AVALIADOR

Antonio da Rocha e Souza Filho

Creci - RJ : 25.000

CNAI - 11.461

OAB/RJ - 97659

Email: antonio@colunaimoveis.com.br

- Advogado**
- Corretor de Imóveis**
- Perito Avaliador Judicial**
- Presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro**
- Vice Presidente para assuntos pedagógicos da Federação Nacional de Corretores de Imóveis**
- Sócio-gestor da Coluna Consultoria Imobiliária Ltda.**
- Ministrante de cursos livres sobre mercado imobiliário no Colégio Arnaldo Prieto**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Rocha'.