



LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO Nº 0800087-42.2016.8.15.0171

Solicitante: Dra. Paula Frassinetti Nóbrega de Miranda Dantas, MM Juíza de Direito da 1ª vara da comarca de Esperança, Estado da Paraíba.

Objetivo da Avaliação: Valor de mercado de imóvel comercial situado em área urbana, na Rua Antenor Navarro, nº 837, Esperança/PB. Conjunto arquitetônico edificado em terreno de esquina com área de 20.000,00 m² (2 ha) e área construída total 7.039,89m² composto por: galpão com dois pavimentos, auditório, galpão térreo, refeitório, borracharia, almoxarifado, guarita, área de jardim e ampla área de estacionamento e circulação.

Grau de Fundamentação da Avaliação: II;

Valor Total do Imóvel: R\$ 14.850.000,00 (quatorze milhões oitocentos e cinquenta mil reais).

22 de março de 2022
Esperança/PB

Sumário

1.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	4
2.	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	4
3.	FINALIDADE	4
4.	PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5.	VISTORIA – DESCRIÇÃO FÁTICA	5
6.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO AVALIANDO	5
7.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
8.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	6
9.	METODOLOGIA APLICADA – MÉTODO EVOLUTIVO	6
10.	VALOR DO TERRENO.....	7
10.1	PESQUISA.....	7
10.2	FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA	7
10.3	DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO	7
10.4	REATÓRIO ESTATÍSTICO POR REGRESSÃO LINEAR	8
10.5	RESULTADO REGRESSÃO LINEAR.....	11
10.6	IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (VT)	12
11.	VALOR DA BENFEITORIA - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO.....	12
11.1	FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA	12
11.2	APLICAÇÃO DO MODELO.....	12
11.3	CUSTO DA BENFEITORIA (CB)	14
12.	RESULTADO MÉTODO EVOLUTIVO – VALOR DO IMÓVEL	14
12.1	FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA	14
12.2	VALOR DO IMÓVEL (VI)	14
13.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA	15
14.	RESPOSTA AOS QUESITOS	15
15.	QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....	16
16.	ANEXOS.....	16
17.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	17
	ANEXO I: MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO;	18
	ANEXO II: MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA AMOSTRA INICIAL;.....	20
	ANEXO III: PLANILHA DE DADOS COMPLETA - PESQUISA;	21
	ANEXO IV: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE VISTORIA;.....	24

ANEXO V: TABELAS/CALCULOS ROSS-HEIDECKE;.....	36
ANEXO VI: CUSTO UNITÁRIO BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (CUB);.....	37
ANEXO VII: TABELA FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO	38
ANEXO VIII: REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (RRT);.....	39
ANEXO IX: QUESITOS;.....	41

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

MM Juíza de Direito Dra. Paula Frassinetti Nóbrega de Miranda Dantas, órgão julgador 1ª Vara Mista de Esperança/PB.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Identificar o valor venal de um imóvel urbano, composto pelo tipo galpão comercial, propiciando ao solicitante, elementos técnicos para decisão.

3. FINALIDADE

O presente Laudo de Avaliação tem a desígnio de inferir valor de mercado do imóvel em análise, com fins de "Execução de Título Extrajudicial".

4. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes;

Utilizou-se o *software* Sisdea para o tratamento científico dos dados através da Inferência Estatística;

Utilizou-se pesquisa junto a representantes de mercado imobiliário local;

A avaliação levou em consideração as informações constatadas na vistoria ao imóvel, realizada em 18/02/2022;

É registrado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé, merecendo, portanto, todo o crédito;

Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando. Assim sendo, os valores encontrados referem-se ao bem considerando-o livre de ônus ou gravames;

Não foram realizadas buscas ou diligências para a comprovação do direito da propriedade ou da autenticidade do título de domínio registro do imóvel, ou de quaisquer certidões ou matrículas apresentadas, bem como de plantas e projetos de engenharia disponibilizados. Considerou-se a legitimidade de toda documentação apresentada;

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. Para efeito de avaliação, partiu-se do pressuposto da inexistência de passivo ambiental sobre o bem, sendo assumida a total obediência às leis e regulamentos

ambientais no âmbito federal, estadual e municipal, a menos que declarado em contrário;

O valor estimado na presente avaliação refere-se a pagamento à vista, na data especificada neste laudo. Esta avaliação não reflete eventos e seus respectivos impactos ocorridos após a data de emissão deste laudo.

5. VISTORIA – DESCRIÇÃO FÁTICA

Conforme agendamento, no dia 18 de fevereiro de 2022, às 10h, de dia ensolarado, foi realizada a vistoria do imóvel em questão. Segue descrição dos fatos:

No dia designado, às 9h, a perita chegou ao imóvel que se encontrava aberto, ocupado, funcionando como sede Administrativa da Prefeitura Municipal do Município. Dirigiu-se, inicialmente, à recepcionista sra. Renali, tratou sobre o evento da vistoria, confirmou presença no local para início de sua realização, conforme comunicação oficial, a ser iniciada às 10h.

Como de ciência, neste mesmo dia, às 10h, a perita esteve no local acertado e permaneceu ali, aguardando até as 10h45min a chegada das partes interessadas e a liberação por parte dos ocupantes do imóvel para realizar a vistoria com acompanhamento

As partes não se fizeram presentes ou representadas. Neste horário das 10h45min, a vistoria pericial de avaliação do imóvel foi iniciada com o acompanhamento voluntário do sr. Diego Virgolino, advogado e procurador adjunto do município e proporcionou livre acesso aos ambientes internos e externos.

A perita esteve no local realizando a vistoria por uma duração de aproximadamente 2h, quando foram feitas as fotos do imóvel avaliando. Como registrado no anexo Relatório Fotográfico, as pessoas ali presentes, entre funcionários da prefeitura e transeuntes, testemunharam o ocorrido. Contatos: sra. Renali (83) 9187-6377, sr. Diego Virgolino (83) 3361-3802.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO AVALIANDO

O objeto de análise está localizado em zona urbana com característica mista de uso residencial e comercial, possui infraestrutura de água encanada, esgoto sanitário, energia elétrica, telefonia, coleta de lixo, pavimentação asfáltica, escolas, posto de saúde, hospitais, rede bancária, etc.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- **Endereço:** Rua Antenor Navarro, n 837, Esperança-PB.;
- **Coordenadas:** 7°02'27.4"S 35°52'08.9"W;

O imóvel avaliando caracteriza-se por um conjunto de edificações e ampla área de pavimentação em um terreno murado, de esquina com a rua Cristóvão Pessoa e residências, com formato irregular, topografia acidentada em alicive, superfície seca e área de 20.000,00 m² (2 ha).

A superfície do terreno em sua área externa é quase totalmente pavimentada – ressaltando-se as áreas de jardim - possibilita o livre tráfego de pedestres e veículos, bem como, como a função de estacionamento.

O conjunto de edificações do sistema construtivo do tipo pré-moldado com telha de alumínio soma **área construída total de 7.039,89m²**, composto por:

- a) um galpão, altura de 7 metros, com mezanino na sua parte frontal, e área de 2.521,13m²;
- b) um auditório com área de 209,40 m²;
- c) um galpão, altura de 8 metros, térreo, com área de 3.929,90 m²;
- d) um refeitório com área de 131,05 m²;
- e) uma borracharia com área de 117,90 m²;
- f) um almoxarifado com área de 113,68 m²;
- g) uma guarita com área de 16,83 m².

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário na área do imóvel possui característica residenciais e comerciais. Capacidade de absorção baixa pelo mercado imobiliário local, bem ocupado com uma oferta baixa e procura baixa. A capacidade de absorção do imóvel é baixa, e com sua possibilidade de liquidez baixa, com perspectiva de consolidar sua venda num prazo inferior à 12 (doze) meses.

9. METODOLOGIA APLICADA – MÉTODO EVOLUTIVO

- **Metodologia:** Método Evolutivo;

Para definição do valor de mercado do imóvel, optou-se pela utilização do Método Evolutivo, devido à escassez de dados de mercado semelhantes ao imóvel avaliando, o que inviabilizou a pura utilização do Método Comparativo Direito de Dados de Mercado. Chegando-se ao valor total do imóvel através da **conjunção de métodos**, a partir do **valor do terreno**, considerados o **custo**

de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

Para avaliação do valor de mercado do terreno foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, o qual, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Após vistoria ao imóvel avaliando, executou-se a pesquisa de dados no mercado imobiliário da região onde o imóvel está inserido, com contato direto com proprietários de imóveis e imobiliárias, para imóveis com a mesma tipologia, ofertados e/ou transacionados, na qual foram consideradas como corretas as informações fornecidas por terceiros de boa fé. O *software* Sisdea, por sua vez, foi a ferramenta utilizada para o tratamento científico dos dados através de inferência estatística.

Para apropriação das benfeitorias do conjunto edificado foi utilizado o **Método da Quantificação de Custo**, utilizando o custo unitário básico de construção (CUB/m²).

10. VALOR DO TERRENO

10.1 PESQUISA

- Período de abrangência da pesquisa: fevereiro e março de 2022;
- Tipo de informação: maioria de dados de oferta;
- Número de elementos amostrais utilizados: 22 (vinte e dois);

10.2 FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

Pelo **MCDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com o tratamento científico dos dados através de Inferência Estatística, o modelo desta avaliação somou **14 pontos**. Desta forma, com a pontuação da Tabela 1 e 2, item 9.2.1 da NBR 14.653-2 ABNT, enquadramento de acordo com os pontos mínimos e itens obrigatórios, este laudo se enquadra em:

- **Fundamentação de grau: I;**

A avaliação do terreno, tendo **amplitude** em valor médio de **29,76%** do intervalo de confiança, alcançou, conforme Tabela 3, item 9.2.2 da NBR 14.653-2 ABNT:

- **Precisão de grau: III;**

10.3 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 8 (oito) variáveis independentes: Área, Localização, Frente (testada), Topografia,

Pavimentação, Esquina e PIB PC. Considerada como variável dependente o Valor Unitário (R\$/m²). Foi incluindo à edição de dados, apenas como variável de orientação do avaliador o Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

As variáveis Frente, Topografia e Esquina, após análise preliminar, foram descartadas, por atribuir características ao modelo que inviabilizaria sua fundamentação e ou apresentavam alta dependência linear com outras variáveis independentes.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado composto de 4 (quatro) variáveis independentes (Área, Localização, Pavimentação, PIB) e uma variável dependente (Valor Unitário), conforme descrita na tabela abaixo:

Nome	Classificação	Descrição da Variável
Área	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ² .
Localização	Qualitativa (Códigos alocados)	Característica extrínseca do imóvel avaliando relativa à sua localização quadra, bairro, município: (1) Acesso difícil, pouca visibilidade, via local, distante do centro local; (2) Pouca visibilidade, hierarquia da via baixa, distante do centro local; (3) Acesso bom, hierarquia da via média-alta, próximo ao centro; (4) Acesso ótimo, hierarquia da via média-alta, central;
Pavimentação	Binária	Dicotômica que representa se o imóvel possui infraestrutura de acesso com pavimentação definitiva (1) ou não possui (2).
Produto Interno Bruto per capta (PIB PC)	Qualitativa (Proxy)	O PIB PC foi utilizado para suprir a difícil mensuração relativo à localização dentro da macrorregião onde o imóvel está inserido e que se presume guardar com ela relação de pertinência quanto à intermunicipalidade.
Valor unitário	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área (R\$/m ²)

As fronteiras mínimas, máximas e médias coletadas são apresentadas na tabela abaixo:

Nome	Unid.	Médio	Mínimo	Máximo
Área	M ²	3.195,45	160,00	25.000,00
Localização	Num.	2,54	1	4
Pavimentação	Num.	1	1	2
PIB PC	R\$	18.058,29	10.221,08	23.210,44

10.4 REATÓRIO ESTATÍSTICO POR REGRESSÃO LINEAR

➤ Informações:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	22

➤ Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9692737 / 0,9267841
Coeficiente de determinação:	0,9394915
Fisher - Snedecor:	65,99
Significância do modelo (%):	0,01

➤ Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	81%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

➤ Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

➤ Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	17,851	4	4,463	65,988
Não Explicada	1,150	17	0,068	
Total	19,001	21		

➤ Equação de regressão:

Função estimativa (moda):

$$\text{Preço/m}^2 = +53,7843285 * e^{(-44,0144413 / \text{Área})} * e^{(+0,4732242831 * \text{Microlocalização})} * e^{(-0,8722293488 * \text{Pavimentação})} * e^{(+8,25820242E-005 * \text{PIB PC Setor Urbano})}$$

➤ Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	-1,33	20,19
Microlocalização	x	7,63	0,01
Pavimentação	x	-4,88	0,01
PIB PC Setor Urbano	x	7,84	0,01
Preço/m ²	ln(y)	10,00	0,01

➤ Correlações Parciais:

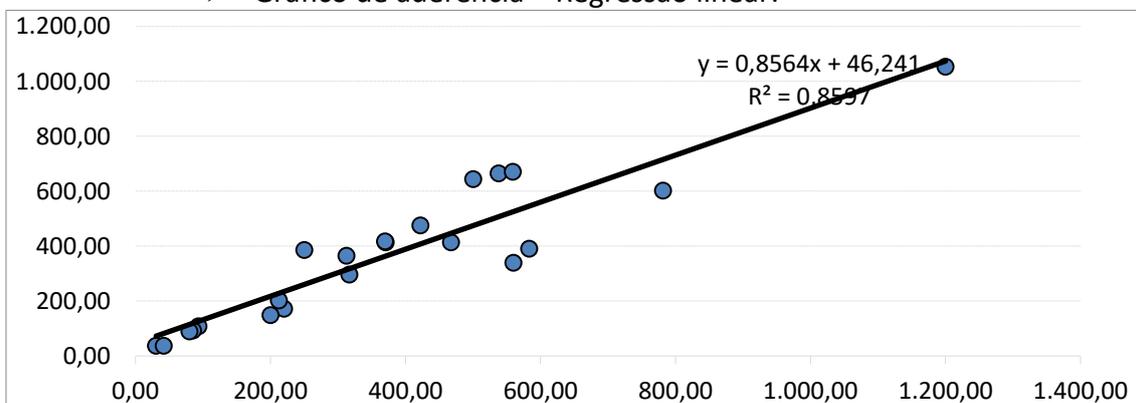
Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Microlocalização	0,27	0,32
Pavimentação	-0,33	0,40
PIB PC Setor Urbano	-0,35	0,10
Preço/m ²	-0,00	0,31
Correlações parciais para Microlocalização	Isoladas	Influência
Pavimentação	-0,55	0,52
PIB PC Setor Urbano	0,02	0,77
Preço/m ²	0,73	0,88
Correlações parciais para Pavimentação	Isoladas	Influência
PIB PC Setor Urbano	-0,07	0,63

Preço/m ²	-0,67	0,76
Correlações parciais para PIB PC Setor Urbano	Isoladas	Influência
Preço/m ²	0,58	0,89

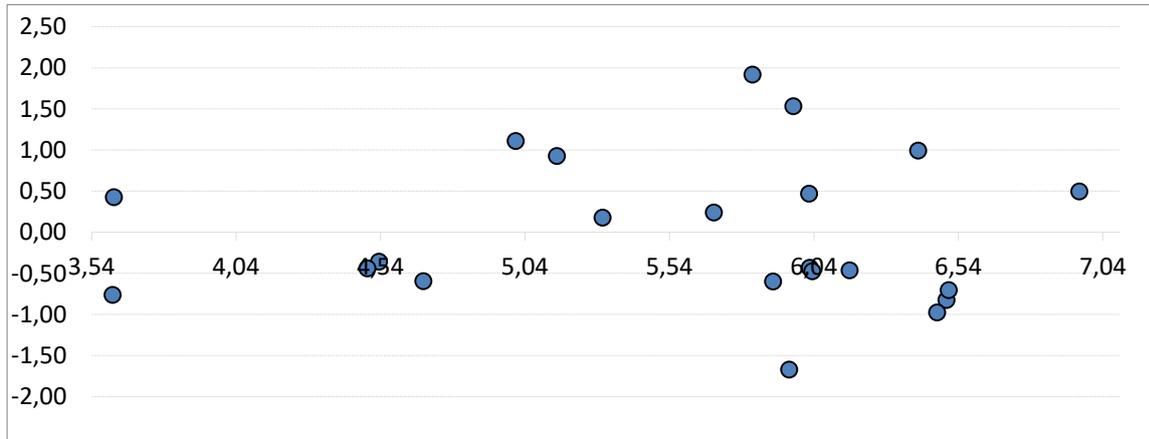
➤ Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	14
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

➤ Gráfico de aderência – Regressão linear:



➤ Gráfico de resíduos – Regressão linear:



10.5 RESULTADO REGRESSÃO LINEAR

➤ Dados para a projeção de valores:

- Área = 20.000,00
- Microlocalização = 3,00
- Pavimentação = 1
- PIB PC Setor Urbano = 13.352,01

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%:

➤ Valor Unitário:

- Mínimo (13,78%) = 240,96
- Médio = 279,46
- Máximo (15,98%) = 324,12

➤ Valor Total:

- Mínimo = 4.819.154,44
- **Médio = 5.589.209,81**
- Máximo = 6.482.312,75

➤ Intervalo Predição:

- Mínimo = 3.833.647,20
- Máximo = 8.148.706,60
- Mínimo (31,41%) = 191,68
- Máximo (45,79%) = 407,44

➤ Campo de Arbítrio:

- RL Mínimo = 237,54
- RL Máximo = 321,38

10.6 IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (VT)

Na determinação do valor de venda do terreno do imóvel objeto deste Laudo de Avaliação foi utilizada a estimativa pela **moda**. A amostra **não contemplou transações já realizadas**, e, em virtude disso, aplicou-se redução de 5% em relação ao valor central da estimativa. Assim, temos: R\$5.309.748,55.

Diante do exposto, com arredondamento em até 1% previsto na **NBR 14653- 1:2019**, é atribuído ao terreno, para venda nos dias atuais em **R\$5.300.000,00 (cinco milhões e trezentos mil reais)**.

11. VALOR DA BENFEITORIA - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

11.1 FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

Pelo Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias, o modelo desta avaliação somou 6 pontos, tendo como baliza normativa de classificação as Tabelas 6 e 7 do item 9.3, temos:

- Grau de fundamentação: II

11.2 APLICAÇÃO DO MODELO

Levando em consideração as observações realizadas em vistoria referente ao padrão construtivo, tipologia, estado de conservação e idade aparente, busca-se de identificar o custo de reedição das benfeitorias e, para tal, será apropriado o **custo unitário básico de construção**. Pode-se aplicar o modelo a seguir, em conformidade com o item 8.3.1.1.3 da NBR 14653-2:

$$C = \left[\text{CUB} + \frac{\text{OE} + \text{OI} + (\text{OF} - \text{OFd})}{S} \right] x(1 + A)x(1 + F)x(1 + L)$$

Onde,

- **C**: é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;
- **CUB**: é o custo unitário básico;
- **OE**: é o orçamento de elevadores;

- **OI:** é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfonos, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;
- **OFe:** é o orçamento de fundações especiais;
- **OFd:** é o orçamento de fundações diretas;
- **S:** é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12.721:2006;
- **A:** é a taxa de administração da obra;
- **F:** é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
- **L:** é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

Considerando que,

- Em substituição aos parâmetros **A, F e L**, foi adotado um percentual de **BDI** (Bonificação por Despesas Indiretas) de 22,12%, em conformidade com os valores recomendados Tribunal de Contas da União (TCU) para obras públicas, conforme previsto no Acórdão nº 2622/2013, sendo este percentual também condizente com os parâmetros adotados no mercado.
- Os parâmetros, **OE, OI, OFe e OFd**, foram considerados nulos.
- Para o cálculo da Área Equivalente de Construção (S), temos:
Área privativa (padrão): 7039,89m²
 $S = 7039,89 \times 1,00$
 $S = 7039,89\text{m}^2$
- Para o Valor do CUB, foi adotado o padrão: galpão industrial GI, referência: jan./2022, divulgado pelo Sinduscon/PB. CUB = R\$895,31.
Assim, temos: $C = 1.093,35 \text{ R\$/m}^2$

O custo unitário da benfeitoria em seu estado atual (ou custo unitário depreciado), é obtido multiplicando-se o resultado anterior pelo **Fator de Obsolescência e Conservação**, calculado através do **método de Ross-Heidecke**. Utilizando as tabelas deste método para a presente avaliação, conforme parâmetros e fórmulas a seguir:

$$\text{Foc} = R + K \times (1-R)$$
$$0,20 + 0,834 \times (1-0,20) \Rightarrow \underline{\text{Foc} = 0,8672}$$

Onde:

- Foc = Fator de Obsolescência e Conservação;
- R: Coeficiente residual correspondente ao padrão = 20%;
- Idade do imóvel: 13 anos;
- Estado de conservação: Entre regular e necessitando reparos simples (D);
- Vida referencial para a tipologia/padrão = 80 anos.
- K: Coeficiente de Ross-Heidecke = 0,834

Obtemos, então, o **Custo Unitário Depreciado (Cde):**

$$Cde = C \times Foc$$

$$Cde = 1.093,35 \times 0,8672 \Rightarrow \underline{Cde = 948,15}$$

11.3 CUSTO DA BENFEITORIA (CB)

Para obtenção do **Custo da Benfeitoria**, multiplica-se o “custo unitário depreciado” pela “área equivalente de construção”:

$$CB = S \times Cde$$

$$CB = 7039,89 \times 948,15 \Rightarrow \underline{CB = R\$ 6.674.893,67}$$

12. RESULTADO MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR DO IMÓVEL

12.1 FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

Para determinar o grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo, resumimos que as classificações anteriormente apresentadas foram:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Fundamentação de grau: I. Método da Quantificação do Custo: Grau de fundamentação: II. Diante de justificativa apresentada, temos a classificação de Fator de comercialização, conforme Tabela 10 em grau II.

Logo, pelo Método Evolutivo, conforme tabelas 10 e 11 do item 9.5 da NBR 14.653-2 da ABNT, a avaliação do imóvel atingiu 5 pontos e obteve:

- Grau de Fundamentação: II;

12.2 VALOR DO IMÓVEL (VI)

Através do Método Evolutivo, chegamos o Valor do Imóvel, somando-se os valores obtidos para o Valor do Terreno e para o Valor das Benfeitorias e aplicando-se o Fator de Comercialização, conforme demonstrado abaixo:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

$$VI = (5.300.000,00 + 6.674.893,67) \times 1,24$$

$$\underline{VI = R\$ 14.848.868,15}$$

Onde:

- VI é o valor do imóvel;
- VT é o valor do terreno;
- VB é o valor total das benfeitorias;
- FC é o Fator de Comercialização também chamado de Terceiro Componente ou Vantagem da Coisa Feita. A norma orienta que na aplicação do Método Evolutivo, considerar para definição de FC o

Método Eletivo diante do desconhecido valor de mercado do imóvel - pela inexistência de dados de mercado em número suficiente para utilização do MCDM, em face da característica *sui generis* do imóvel objeto da avaliação. Para a definição do FC deste laudo, foi satisfeita a NBR 14.653-2, em consonância com a conjuntura atual do mercado, adota-se o valor de FC =1,24. Considerando o tipo da edificação e a sua idade, o valor para o FC foi calculado embasado e justificado no conceito de **Alonso e D'Amato**, que consta no artigo "O cálculo fundamentado do fator de comercialização", publicado no XIX CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, ano 2017, na sua tabela intitulada "Fatores de Comercialização", em anexo.

13. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

Diante do exposto, com arredondamento em até 1% previsto em norma, o imóvel em apreço é avaliado para venda em **R\$ 14.850.000,00** (quatorze milhões oitocentos e cinquenta mil reais).

O presente valor tem como base a data de avaliação deste trabalho conforme consta no encerramento do mesmo.

14. RESPOSTA AOS QUESITOS

- **Resposta ao item 01:** Sim.
- **Resposta ao item 02:** Método Evolutivo. Transcrição de trecho deste mesmo laudo, pagina 7, elucidada: "*devido à escassez de dados de mercado semelhantes ao imóvel avaliando, o que inviabilizou a pura utilização do Método Comparativo Direito de Dados de Mercado. Chegando-se ao valor total do imóvel através da conjunção de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.*"
- **Resposta ao item 03 e 04:** Não se aplica.
- **Resposta ao item 05:** Variáveis independentes (área, localização, pavimentação, PIB PC) e variável dependente (valor unitário). Dados amostrais: 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 13, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29.
- **Resposta ao item 06:** Custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado.
- **Resposta ao item 07:** Sim.

- **Resposta ao item 08:** Sim. Idade das benfeitorias: 13 anos. Vida útil: 80 anos. Estado de conservação: Entre regular e necessitando reparos simples.
- **Resposta ao item 09:** Tratamento científico de dados.
- **Resposta ao item 10:** Não se aplica.
- **Resposta ao item 11:** Sim.
- **Resposta ao item 12:** Conforme opção de enquadramento divulgada pelo Sinduscon/PB com referência: jan./2022, o Valor do CUB adotado foi de galpão industrial GI.
- **Resposta ao item 13:** Grau de Fundamentação: II.

15. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta da Arquiteta e Urbanista Bárbara Nóbrega Elali, registrada no conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU/RN) sob o nº A83286-3 e tem o seguinte RRT – Registro de responsabilidade técnica: SI11768657I00CT001.

16. ANEXOS

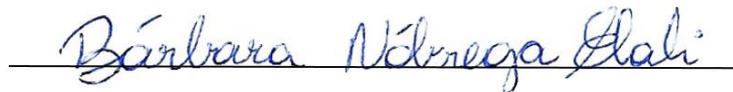
- ANEXO I: MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO;
- ANEXO II: MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA AMOSTRA INICIAL;
- ANEXO III: PLANILHA DE DADOS COMPLETA - PESQUISA;
- ANEXO IV: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE VISTORIA;
- ANEXO V: TABELAS/CALCULOS ROSS-HEIDECKE;
- ANEXO VI: CUSTO UNITÁRIO BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (CUB);
- ANEXO VII: TABELA FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO;
- ANEXO VIII: REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (RRT);
- ANEXO IX: QUESITOS;

17. CONSIDERAÇÕES FINAIS

De acordo com avaliação demonstrada ao longo deste Laudo, avalio o imóvel objeto deste trabalho no valor de **R\$ 14.850.000,00 (quatorze milhões oitocentos e cinquenta mil reais)**.

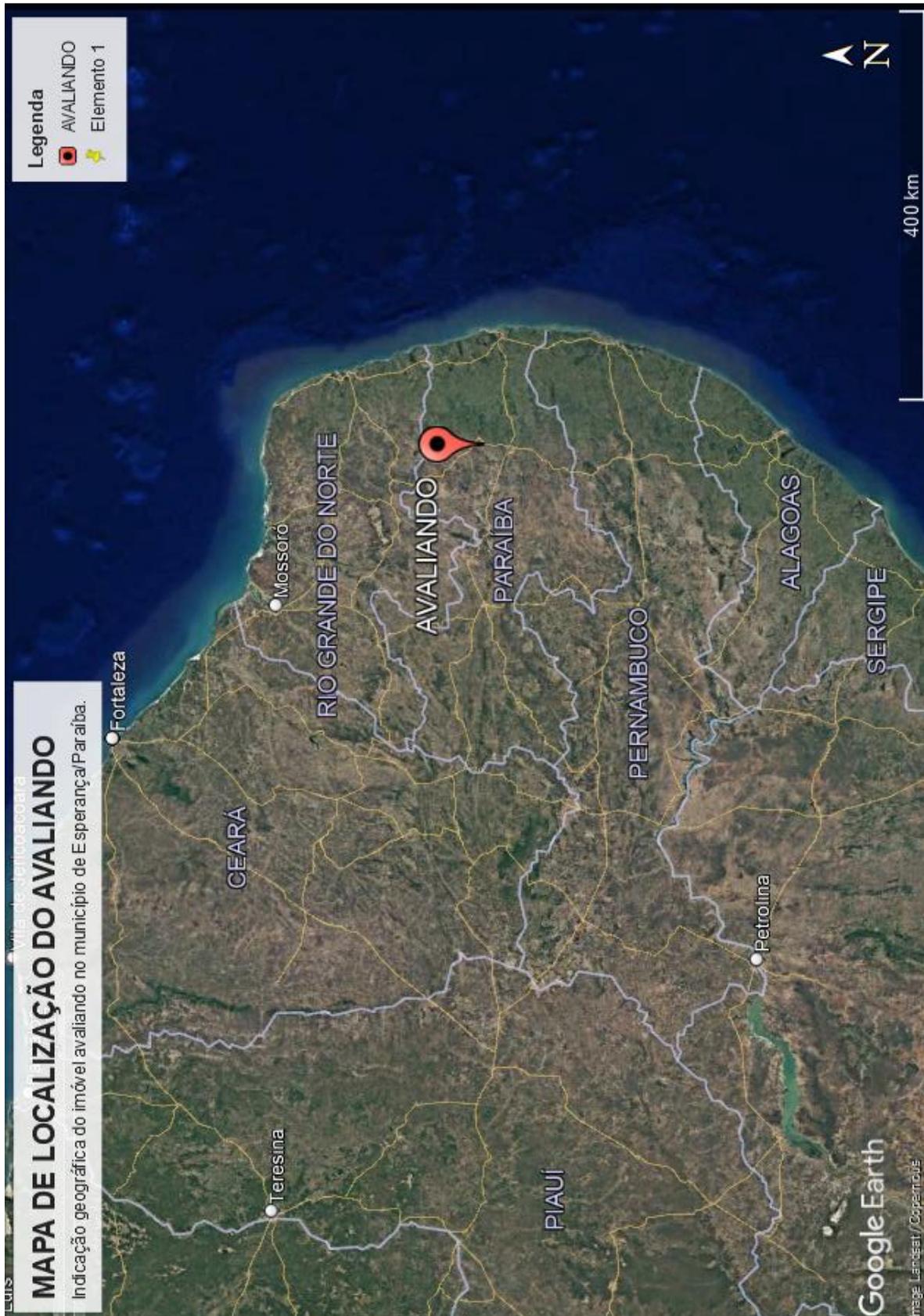
Nada mais tendo a esclarecer, a signatária dá por encerrado o presente laudo que consta de 41 folhas, inclusive capa e anexos.

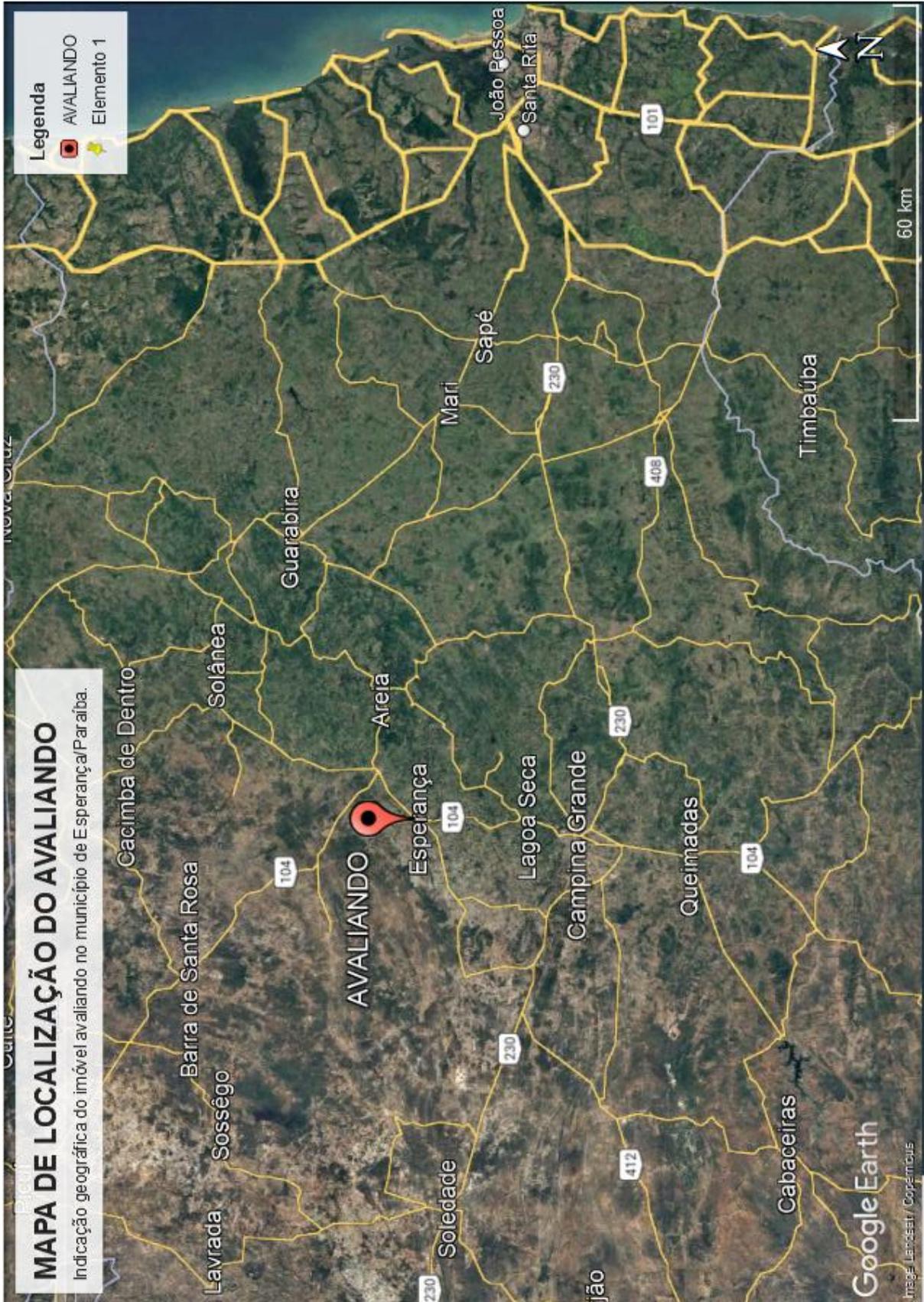
Esperança/PB, 22 de março de 2022.



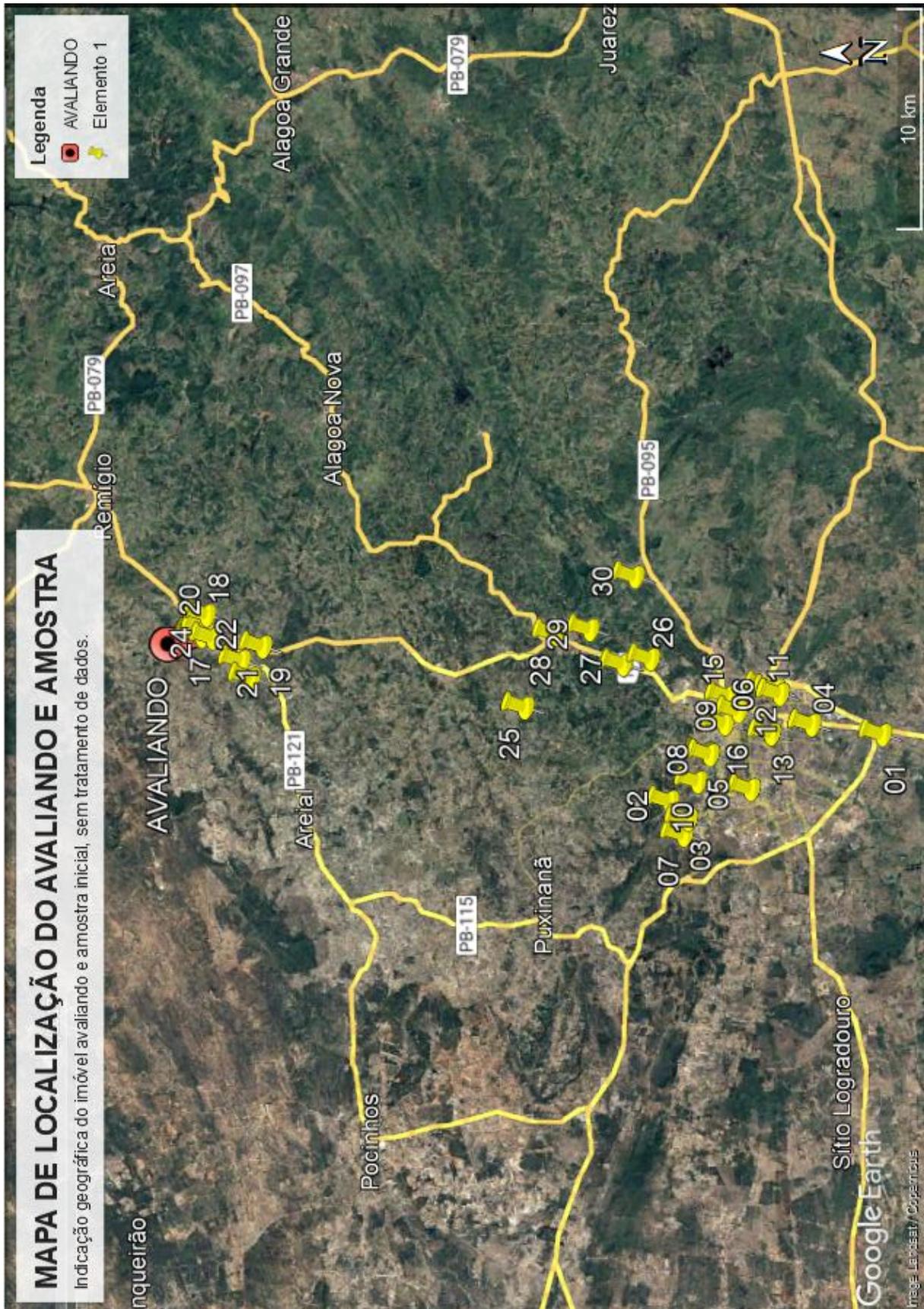
Bárbara Nóbrega Elal
Arquiteta e Urbanista
CAU: nº A83286-3

ANEXO I: MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO;





ANEXO II: MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA AMOSTRA INICIAL;



ANEXO III: PLANILHA DE DADOS COMPLETA - PESQUISA;

Legenda			
	Dado utilizado na regressão linear		Dados referente às variáveis independentes
	Dado não utilizado na regressão linear		Dados referente à variável dependentes
Os dados amostrais não utilizados no modelo de regressão linear final são marcados com (*) antes do número na coluna "dados".			

Dado	Município	Bairro	Endereço	Complemento
*01	Campina G.	Velame	Complexo Aluisio Campos	Sentido CG>Queimadas (sul)
02	Campina Grande	Bodocongó	Próximo ao FAPESQ	Coordenadas aproximadas: 7°12'18.48"S 35°55'18.42"O
*03	Campina Grande	Bodocongó	Rua Manuel Mota	Próximo a UEPB/UFCG
04	Campina Grande	Distrito industrial	Rua Tânia Margarida Aires Maciel	Lotes 21,22,23,24,25,26
05	Campina Grande	Dinamérica	Proximo a Av. Floriano Peixoto e ao Maxxi Atacado	Coordenadas aproximadas: 7°14'15.01"S 35°54'59.81"O
06	Campina Grande	Itararé	Proximo a FACISA	Total de 8 lotes 10X25 e 2 lotes 14X25
07	Campina Grande	Bodocongó	Rua Manuel Mota	Defronte ECOVILLE REISIDENCE.
08	Campina Grande	Bairro da Prata	Rua Prof. Carlos Francisco Medeiros de Almeida	Coordenadas: 7°13'15.93"S 35°54'9.43"O
09	Campina Grande	Estação Velha	Rua Prudente de Moraes	37
10	Campina Grande	Bondocongó	Rua Aprígio Veloso	Coordenadas: 7°12'58.75"S 35°54'49.43"O
11	Campina Grande	Sandra Cavalcante	Proximo Av. Vigário Calixto	Proximo Casa Bela Recepção
*12	Campina Grande	Vila Cabral	Próximo a Unifacisa	Coordenadas: 7°14'38.39"S 35°52'28.45"O
13	Campina Grande	Jardim Paulistano	Rua Gétúlio Cavalcante	1307
*14	Campina Grande	Bela Vista	Rua Delzo Donato	Proximidades Rodrigues Alves
15	Campina Grande	Av. Canal	Av. Canal	s/n
*16	Campina Grande	São José	Prox ao artesanato	s/n
17	Esperança	Setor do Antigo Hospital Geral	R. Monsenhor Manoel Palmeira	s/n
18	Esperança	Loteamento BELA VISTA	Rua Barão do Rio Branco	s/n
*19	Esperança	Centro	Coordenadas aproximadas: 7° 2'10.71"S 35°52'21.03"O	Em frente ao IFRN. Prox. da PB120, Esperança>Areal
20	Esperança	Beleza dos Campos	Loteamento Campo Belo	s/n
21	Esperança	Loteamento Jardim Esperança	BR104	s/n
22	Esperança	ESPERANÇA>AREIAL	PB 121	MARGENS PB 121 ESPERANÇA>AREIAL
23	Esperança	Setor do Antigo Hospital Geral	R. Monsenhor Manoel Palmeira	736
*24	Esperança	Centro	Rua Dr. Silvino Olavo	s/n
25	Lagoa Seca	Zona Rural	Sítio Imbaúba	s/n
26	Lagoa Seca	Sentido C. Grande>Lagoa Seca	7°11'49.63"S 35°51'49.61"O	Por tras do Cond. Nações Prive
27	Lagoa Seca	Juracy Palhano	BR 104	7°11'10.11"S 35°51'57.76"O
28	Lagoa Seca	Centro	Rua José da Rocha	14
29	Lagoa Seca	Zona Rural	Localidade Araticum	Dist. 7 km de Campina Grande
*30	Lagoa Seca	Zona Rural	Sítio Chã Do Marinho	s/n

Dado	Área Terreno (m²)	Microlocalização	*Valor do imóvel (R\$)	*Testada	*Topografia	Pavimentação (1 sim / 2 não)	*Esquina (sim=1/não=2)
*01	8.379,00	1,00	600000,00	121,17	2,00	1,00	1,00
02	5.360,00	1,00	500000,00	80,00	3,00	2,00	2,00
*03	8.069,00	2,00	1600000,00	130,00	2,00	1,00	1,00
04	2.340,00	2,00	515000,00	78,00	2,00	2,00	2,00
05	5.680,00	2,00	2100000,00	49,00	3,00	1,00	2,00
06	2.700,00	2,00	1000000,00	105,00	3,00	1,00	1,00
07	2.460,00	2,00	1150000,00	41,00	3,00	1,00	2,00
08	900,00	3,00	450000,00	30,00	3,00	1,00	1,00
09	2.790,00	3,00	1500000,00	55,80	3,00	1,00	1,00
10	5.370,00	3,00	3000000,00	54,00	3,00	1,00	2,00
11	600,00	2,00	350000,00	20,00	3,00	1,00	2,00
*12	1.902,00	2,00	1200000,00	62,00	2,00	1,00	1,00
13	384,00	3,00	300000,00	12,00	3,00	1,00	2,00
*14	360,00	2,00	300000,00	12,00	3,00	1,00	2,00
15	1.500,00	4,00	1800000,00	40,00	3,00	1,00	2,00
*16	1.300,00	2,00	2000000,00	40,00	3,00	1,00	2,00
17	200,00	2,00	40000,00	25,00	2,00	1,00	2,00
18	200,00	1,00	17000,00	10,00	3,00	1,00	2,00
*19	224,00	1,00	27000,00	8,00	3,00	2,00	2,00
20	200,00	4,00	50000,00	10,00	3,00	1,00	2,00
21	160,00	4,00	50000,00	8,00	3,00	1,00	2,00
22	6000,00	3,00	1900000,00	100,00	2,00	1,00	1,00
23	4265,00	4,00	1800000,00	60,00	2,00	1,00	2,00
*24	975,00	3,00	950000,00	11,00	2,00	1,00	1,00
25	3.778,00	1,00	115000,00	61,00	1,00	2,00	2,00
26	25.000,00	1,00	2.000.000,00	158,00	1,00	1,00	2,00
27	330,00	3,00	70000,00	11,00	2,00	1,00	2,00
28	500,00	4,00	280000,00	25,59	3,00	1,00	1,00
29	6.958,00	1,00	290000,00	83,00	1,00	2,00	2,00
*30	2.400,00	1,00	300000,00	40,00	3,00	2,00	2,00

Dado	PIB PC	Valor (R\$ / m²)	Data da pesquisa	Fonte	Contato	*Transação
*01	23.210,44	71,61	fev/22	FABRICIO PEREIRA	(83) 98178.7070	Oferta
02	23.210,44	93,28	fev/22	FABRICIO PEREIRA	(83) 98178.7070	Oferta
*03	23.210,44	198,29	fev/22	Remax	(83) 3322-8004	Oferta
04	23.210,44	220,09	fev/22	Remax	(83) 3322-8004 (83)99859-5730	Oferta
05	23.210,44	369,72	fev/22	Thyago Roberto.	(83) 98757-0731	Oferta
06	23.210,44	370,37	fev/22	Márcio Gomes	(83) 99990-4004	Oferta
07	23.210,44	467,48	fev/22	FABRICIO PEREIRA	(83) 98178.7070	Oferta
08	23.210,44	500,00	fev/22	FABRICIO PEREIRA	(83) 98178.7070	Oferta
09	23.210,44	537,63	fev/22	Remax	(83) 3322-8004	Oferta
10	23.210,44	558,66	fev/22	ERGUE IMOVEIS LTDA ME	(85) 3044-0350	Oferta
11	23.210,44	583,33	fev/22	FABRICIO PEREIRA	(83) 98178.7070	Oferta
*12	23.210,44	630,91	mar/22	FABRICIO PEREIRA	(83) 98178.7070	Oferta
13	23.210,44	781,25	mar/22	Remax Jeferson	(83) 3322-8004	Oferta
*14	23.210,44	833,33	mar/22	FABRICIO PEREIRA	(83) 98178.7070	Oferta
15	23.210,44	1.200,00	mar/22	Márcio Gomes. CRECI 8323	99990-4004	Oferta
*16	23.210,44	1.538,46	mar/22	Márcio Gomes. CRECI 8323	99990-4004	Oferta
17	13.352,01	200,00	fev/22	Martinho	55 83 9915-5624	Oferta
18	13.352,01	85,00	fev/22	MGF Imóveis	https://pb.mgfimoveis.com.br/	Oferta
*19	13.352,01	120,54	fev/22	MGF Imóveis	https://pb.mgfimoveis.com.br/	Oferta
20	13.352,01	250,00	fev/22	Leo Guerra	(83) 9332-9964	Oferta
21	13.352,01	312,50	mar/22	MGF Imóveis	https://pb.mgfimoveis.com.br/	Oferta
22	13.352,01	316,67	mar/22	PEDRO SOARES IMÓVEIS	83 988857750	Oferta
23	13.352,01	422,04	mar/22	Martinho	55 83 9915-5624	Oferta
*24	13.352,01	974,36	mar/22	Martinho	55 83 9915-5624	Oferta
25	10.221,08	30,44	fev/22	ROMULO CHARLES	(83) 99917-8558	Oferta
26	10.221,08	80,00	fev/22	ROMULO CHARLES	(83) 99917-8558	Oferta
27	10.221,08	212,12	fev/22	ROMULO CHARLES	(83) 99917-8558	Oferta
28	10.221,08	560,00	fev/22	ROMULO CHARLES	(83) 99917-8558	Oferta
29	10.221,08	41,68	mar/22	ROMULO CHARLES	(83) 994172300	Oferta
*30	10.221,08	125,00	mar/22	ROMULO CHARLES	(83) 98151-1331	Oferta

ANEXO IV: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE VISTORIA;



Figura 1. Vista da rua. Acervo da autora, 2022.



Figura 2. Vista da rua. Acervo da autora, 2022.



Figura 3. Externa: fachada frontal, galpão. Acervo da autora, 2022.



Figura 4. Externa: guarita.



Figura 5. Externa: lateral, galpão. Acervo da autora, 2022.



Figura 6.Externa: lateral, galpão. Acervo da autora, 2022.



Figura 7. Interna. Acervo da autora, 2022.

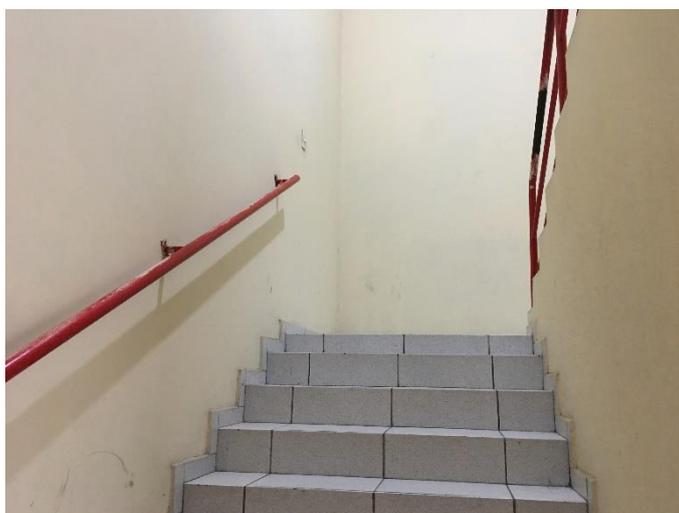


Figura 8.Interna.



Figura 9. Interna. Acervo da autora, 2022.



Figura 10. Interna. Acervo da autora, 2022.



Figura 11. Interna. Acervo da autora, 2022.



Figura 12. Interna. Acervo da autora, 2022.



Figura 13. Interna. Acervo da autora, 2022.



Figura 14. Interna. Acervo da autora, 2022.



Figura 15. Interna. Acervo da autora, 2022.



Figura 16. Externa: rampa central entre galpões e acesso ao auditório. Acervo da autora, 2022.



Figura 17. Externa: pátio, auditório. Acervo da autora, 2022.



Figura 18. Interna: auditório.



Figura 19. Interna: auditório, instalações sanitárias. Acervo da autora, 2022.



Figura 20. Externa: galpão da parte posterior do terreno. Acervo da autora, 2022.



Figura 21. Interna: galpão. Acervo da autora, 2022.



Figura 22. Interna: galpão. Acervo da autora, 2022.



Figura 23. Externa: fundos do terreno. Acervo da autora, 2022.



Figura 24. Externa: Vista frente p/fundo do terreno - estacionamentos e pátio externo. Acervo da autora, 2022.



Figura 25. Externa: Vista fundo p/frente do terreno - estacionamentos e pátio externo. Acervo da autora, 2022.



Figura 26. Externa: refeitório. Acervo da autora, 2022.



Figura 27 Interna: refeitório. Acervo da autora, 2022.



Figura 28 Interna: refeitório. Acervo da autora, 2022.



Figura 29. Externa: borracharia. Acervo da autora, 2022.



Figura 30. Interna: borracharia. Acervo da autora, 2022.



Figura 31. Externa: almoxarifado. Acervo da autora, 2022.



Figura 32. Interna: almoxarifado. Acervo da autora, 2022.

ANEXO V: TABELAS/CALCULOS ROSS-HEIDECKE;

Ross e Heindeck	
Classe:	Comercial Galpão Médio e Superior
Vida Referencial (anos)	80
Valo Residual "R" %	20
Idade em % da vida referencial	16
Estado de conservação - D	0,8434

Fonte de referência bibliográfica: Engenharia de Avaliações – IBAPE/SP - Volume 1 – 2013.

ANEXO VI: CUSTO UNITÁRIO BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (CUB);

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2022

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 Janeiro/2022. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.606,37
PP-4	1.348,78
R-8	1.274,44
PIS	953,78

PADRÃO NORMAL	
R-1	1.879,42
PP-4	1.648,85
R-8	1.456,17
R-16	1.400,54

PADRÃO ALTO	
R-1	2.330,85
R-8	1.824,00
R-16	1.874,58

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

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.655,89
CSL-8	1.441,51
CSL-16	1.938,91

PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.775,39
CSL-8	1.566,16
CSL-16	2.105,42

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

RP1Q	1.509,91
GI	895,31

ANEXO VII: TABELA FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO												
	Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a	40 anos
Grande estrutura	1,62	1,62	a	1,39	1,39	a	1,16	1,16	a	0,00			
Pequena estrutura	1,36	1,36	a	1,23	1,23	a	1,10	1,10	a	0,00			
Industrial comum	1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a	0
Residencial modes.	1,21	1,21	a	1,15	1,15	a	1,09	1,09	a	0,69	1,03	a	1,00

Fonte: Artigo “O cálculo fundamentado do fator de comercialização”, publicado no XIX CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, ano 2017. Autores: Nelson Alonso e Monica D’Amato.

ANEXO VIII: REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (RRT);**CAU/BR** Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 11768657



Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICONome Civil/Social: BÁRBARA NÓBREGA ELALI
Título Profissional: Arquiteto(a) e UrbanistaCPF: 052.XXX.XXX-30
Nº do Registro: 000A832863**2. DETALHES DO RRT**Nº do RRT: SI11768657I00CT001
Data de Cadastro: 17/03/2022
Data de Registro: 18/03/2022
Tipologia: ComercialModalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL**2.1 Valor do RRT**

Valor do RRT: R\$108,69

Pago em: 17/03/2022

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**Contratante: TJPB - TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAIBA
Tipo: Órgão Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$9.680,00CPF/CNPJ: 09.XXX.XXX/0001-63
Data de Início: 18/02/2022
Data de Previsão de Término:
24/03/2022**3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico**CEP: 58135000 Nº: 837
Logradouro: RUA ANTENOR NAVARRO Complemento:
Bairro: CENTRO Cidade: ESPERANÇA
UF: PB Longitude: Latitude:**3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico**

Perícia judicial para 1ª Vara Mista de Esperança/PB. Valor de mercado de imóvel comercial situado na Rua Antenor Navarro, nº 837, Esperança/PB. Conjunto arquitetônico edificado em terreno com área de 20.000,00 m² (2 ha) e área construída total 7.039,89m² composto por: galpão com dois pavimentos, auditório, galpão térreo, refeitório, borracharia, almoxarifado, guarita, área de jardim e ampla área de estacionamento e circulação.

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade TécnicaGrupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃOQuantidade: 7039.89
Unidade: metro quadrado

**CAU/BR** Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 11768657



Verificar Autenticidade

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI11768657I00CT001	TJPB - TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAIBA	INICIAL	17/03/2022

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista BÁRBARA NÓBREGA ELALI, registro CAU nº 000A832863, na data e hora: 17/03/2022 10:24:46, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

ANEXO IX: QUESITOS;

1. O laudo de avaliação foi elaborado conforme a norma brasileira NBR 14.653, parte 2, da ABNT (Avaliação de bens - imóveis urbanos)?
2. Qual a metodologia utilizada para realização da referida avaliação, conforme NBR 14653-2?
3. Se a metodologia utilizada tenha sido o "método comparativo direto de dados de mercado", quais as variáveis e dados definidos para geração do valor unitário do imóvel?
4. Caso a metodologia utilizada tenha sido o "método comparativo direto de dados de mercado", existem imóveis na região em oferta semelhantes ao imóvel avaliando?
5. Se a metodologia utilizada tenha sido o "método evolutivo", quais as variáveis e os dados definidos para geração do valor unitário de terreno?
6. Se a metodologia utilizada tenha sido o "método evolutivo" qual o procedimento utilizado para quantificação do custo das benfeitorias existentes?
7. Caso o método utilizado tenha sido o método evolutivo, foi levado em consideração o fator de comercialização do imóvel? Em caso de resposta positiva, o fator de comercialização foi calculado e devidamente justificado?
8. Caso o método utilizado tenha sido o método evolutivo, foi levado em consideração a depreciação física das benfeitorias calculadas? Qual a idade das benfeitorias existentes, vida útil e estado de conservação adotado?
9. A partir da realização da pesquisa de mercado, qual foi o tratamento dos dados adotado na avaliação?
10. Caso tenha sido utilizado na avaliação tratamento por fatores, os fatores de homogeneização foram calculados por metodologia científica conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2 da ABNT?
11. Foi levado em consideração a localização do imóvel na avaliação na saída da cidade de Esperança, apesar de ser as margens da BR?
12. Foi levado em consideração que as benfeitorias tratam-se de galpões em estrutura simples pré-moldada de concreto? O custo unitário de construção adotado pelo perito avaliador equipara-se aos custos divulgados pelo SINDUSCON-PB para a tipologia em questão?
13. Qual a especificação da avaliação?

Nestes termos, pede deferimento.

Campina Grande-PB, 22 de março de 2021.

Marcos Firmino de Queiroz

OAB/PB 10.044



Assinado eletronicamente por: Marcos Firmino de Queiroz - 22/03/2021 12:00:11
<http://pje.tjpb.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21032212001114300000038972222>
Número do documento: 21032212001114300000038972222

Num. 40926159 - Pág. 2