



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0010407-13.2015.5.03.0105**

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 09/06/2015

Valor da causa: R\$ 846.235,11

Partes:

AUTOR: GERALDO PEREIRA DOS ANJOS

ADVOGADO: MARIA NILZA PIRES

RÉU: RIACHO TRANSPORTE LTDA

ADVOGADO: FABIOLA CAMPOS BARRETO

ADVOGADO: ANDREIA GALINDO BARBOZA

ADVOGADO: MARCUS VINICIUS CAPOBIANCO DOS SANTOS

ADVOGADO: GUSTAVO SOARES DA SILVEIRA

ADVOGADO: PEDRO HENRIQUE FARIA RODRIGUES

RÉU: TRANSIMAO TRANSPORTES RODOVIARIOS LTDA

ADVOGADO: FABIOLA CAMPOS BARRETO

ADVOGADO: ANDREIA GALINDO BARBOZA

ADVOGADO: MARCUS VINICIUS CAPOBIANCO DOS SANTOS

ADVOGADO: GUSTAVO SOARES DA SILVEIRA

ADVOGADO: PEDRO HENRIQUE FARIA RODRIGUES

RÉU: COLETIVOS ASA NORTE LTDA

ADVOGADO: FABIOLA CAMPOS BARRETO

ADVOGADO: ANDREIA GALINDO BARBOZA

ADVOGADO: MARCUS VINICIUS CAPOBIANCO DOS SANTOS

ADVOGADO: GUSTAVO SOARES DA SILVEIRA

ADVOGADO: PEDRO HENRIQUE FARIA RODRIGUES

TERCEIRO INTERESSADO: ANGELA SARAIVA PORTES SOUZA

TERCEIRO INTERESSADO: MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Transimão Transportadora Simão Ltda



**Rua Amintas Marcos da Costa, nº 97
Bairro Nossa Senhora da Conceição
Contagem/MG**

Julho/2020

SUMÁRIO

ÍTEM	PÁGINA
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	03
1 – SOLICITANTE	03
2 – PROPRIETÁRIO	03
3 – OBJETIVO	03
4 – VALOR DE MERCADO – CONCEITO BÁSICO	03
5 – GENERALIDADES	04
6 – VISTORIA	04
LOCALIZAÇÃO E INFRAESTRUTURA	05
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	06
SÉRIE FOTOGRÁFICA	08
AVALIAÇÃO	15
1 - METODOLOGIA APLICADA	15
2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO	17
2.1 - PESQUISA DE MERCADO	17
3 – HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA	27
3.1 – PLANILHA DE CÁLCULO S	28
3.2 – VALOR – PARCELA TERRENO	32
TABELA DO CUB/M² - SINDUSCON-MG	33
TABELA DE ROSS-HEIDECKE	34
3.3 – VALOR – PARCELA BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES	36
4 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL	37
5 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO	37
ANEXO – ART – CREA-MG	38
ENCERRAMENTO	39

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1 – SOLICITANTE

Transimão Transportadora Simão Ltda.

2 - PROPRIETÁRIO

Transimão Transportadora Simão Ltda.

3 - OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a apuração do valor mercadológico e patrimonial para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que geram este valor.

4 - VALOR DE MERCADO - CONCEITO BÁSICO

Valor de mercado é assim caracterizado:

"O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Este valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) homogeneidade dos bens levados a mercado;*
- b) número elevado de compradores, de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;*
- c) inexistência de influências externas;*
- d) racionalidade dos participantes e conhecimento de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;*
- e) perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado."*

Conforme exposto na NBR-14653 (Norma para Avaliação de Bens) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), valor de mercado é assim definido:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

5 - GENERALIDADES

Este Laudo encontra-se de acordo com as prescrições e recomendações contidas na NBR-14653 (Norma para Avaliação de Bens) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como o postulado no Código de Ética Profissional do Confea e da Lei Federal nº 5144 de dezembro de 1.966.

Por premissa, admite-se que as informações coletadas são confiáveis e foram fornecidas de boa fé, nas pesquisas realizadas para a formação do valor do imóvel.

6 – VISTORIA

No dia 19 de junho de 2020 foi realizada vistoria no imóvel, buscando identificar as características físicas e funcionais, com registro fotográfico das situações verificadas.

LOCALIZAÇÃO E INFRA-ESTRUTURA

O imóvel está localizado na Rua Amintas Marcos da Costa, nº 97, Bairro Nossa Senhora da Conceição, no município de Contagem/MG.

O local onde está situado o imóvel dispõe de toda infra-estrutura (vias pavimentadas, guias, sarjetas, rede de água potável, sistema de esgoto, redes telefônica e elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, serviço postal, etc).



Imóvel: Garagem – Rua Amintas Marcos da Costa, nº 749 - Bairro Nossa Senhora da Conceição – Contagem – MG
Proprietário: Viação Platina Ltda.
Matrícula: 68.000
Metragem: 23.611,00 m²



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno de 23.611,00 m², registrado no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG, sob matrícula nº 68.000, totalmente terraplanado, apresentando sistema de drenagem de águas pluviais, vedação com muro de blocos de concreto de 3 metros de altura e pilares de concreto armado espaçados a cada 2,80 metros, sendo todo rebocado. A área de circulação é dotada de projeto paisagístico, ajardinamento e arborização, iluminação em postes de ferro com lâmpadas fluorescentes, e piso asfáltico.

A entrada e a saída de veículos é através de 02 portões metálicos, e de pedestres através de escada de concreto armado com corrimãos de ferro com pintura a óleo, dando acesso à guarita estruturada em alvenaria com pintura látex PVA, portas metálicas, janelas com esquadrias metálicas e vidros, piso em granitina. Junto à guarita há um banheiro com piso e paredes azulejadas, portas e janelas metálicas, vaso sanitário e lavatório de louça. Toda esta área de controle de acesso ao terreno possui 267,52 m² e é coberta por telhas metálicas apoiadas sobre pilares, vigas e perfis metálicos treliçados.

Galpão de 772,80 m² com estrutura metálica, parcialmente vedado com blocos de concreto revestidos externamente com pintura látex PVA e parte sem vedação, laje pré-fabricada, cobertura com telhas de amianto, piso concretado com fossos para manutenção de veículos, 01 portão metálico corredeiro.

Galpão de 854,08 m² com estrutura de concreto armado, cobertura com estrutura metálica e telhas de amianto, piso concretado com fossos para manutenção de veículos, paredes de alvenaria com pintura látex PVA e algumas revestidas com peças de azulejo.

Galpão de 933,79 m² com estrutura de concreto armado, cobertura com estrutura metálica e telhas de amianto, piso concretado com fossos para manutenção de veículos, paredes de blocos de concreto sem revestimento e algumas revestidas com peças de azulejo. Junto ao galpão há uma construção de 02 pavimentos, salão inferior e salão superior, ambos com o mesmo padrão construtivo - onde está instalada a área administrativa -, com estrutura de concreto armado, laje pré-fabricada, paredes rebocadas e pintadas com látex PVA, janelas com esquadrias e grades metálicas e

vidros, piso cerâmico e portas metálicas. O acesso ao pavimento superior é através de escada metálica com corrimãos metálicos com pintura a óleo.

Construção de 3.723,35 m² - onde estão instalados vestiários -, com estrutura de concreto armado, cobertura com telhas de amianto, laje pré-fabricada, paredes parte com pintura látex PVA e restante revestidas com peças de azulejo, parte do piso cerâmico e restante com revestimento emborrachado; box para chuveiros com portas de alumínio, vasos sanitários e lavatórios de louça, bancadas de pia de mármore com bojos de louça, janelas com esquadria de alumínio e vidros foscos.

Construção de 167,58 m² - onde estão instaladas 06 salas do setor administrativo e 01 banheiro -, com estrutura em concreto armado, paredes de alvenaria convencional revestidas com pintura látex PVA, piso todo revestido em ardósia, teto com pintura látex PVA, janelas com esquadrias e grades metálicas e vidros, portas de madeira tipo prancheta. Banheiro com paredes parte revestidas com peças de azulejo e restante em látex PVA, vaso sanitário e lavatório de louça. Varanda na parte frontal da construção com piso de concreto, cobertura de estrutura metálica e telhas metálicas trapezoidais.

Coberta na parte inferior do terreno com 258,83 m², com estrutura metálica e cobertura com telhas metálicas trapezoidais, e piso de concreto.

Reservatório de água cilíndrico com capacidade para 12.000 litros.

Conforme mensurações efetuadas no local, o imóvel possui as seguintes áreas:

- Área de controle de acesso ao terreno: 267,52 m²
- Conjunto de galpões: 2.819,50 m²
- Construção onde estão instalados vestiários: 3.723,35 m²
- Construção onde está instalado o setor administrativo: 167,58 m²
- Área total asfaltada: 16.633,05 m²
- Área total do terreno: 23.611,00 m²

- Idade aparente das construções/benfeitorias: 25 anos
- Estado de conservação: Reparos simples

SÉRIE FOTOGRÁFICA



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS
R.T.: ENGº ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
CREA-MG 36.630 /D









AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS
R.T.: ENGº ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
CREA-MG 36.630 /D



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS
R.T.: ENGº ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
CREA-MG 36.630 /D



AVALIAÇÃO

1 - METODOLOGIA APLICADA

Será utilizado o “MÉTODO EVOLUTIVO”, onde o valor total do imóvel será obtido através da conjugação de métodos, sendo o valor do terreno apurado pelo “Método Comparativo de Dados de Mercado”, pesquisando-se os valores de terrenos na mesma região geofísica, onde os elementos amostrais pesquisados serão homogeneizados em relação ao avaliando através de fatores diferenciais específicos, para que se proceda a uma comparação adequada, sendo então, tratados por Estatística Descritiva. Para tanto será utilizado programa específico de informática – AVALURB -, com apresentação de relatórios dos resultados apurados.

As benfeitorias (construções) terão seus valores apurados através do “Método de Quantificação do Custo”, adotando-se a composição de custos, conforme valores apurados pelo CUB (custo unitário básico) do SINDUSCON-MG (Sindicato da Indústria da Construção Civil no estado de Minas Gerais) e pesquisas junto a fornecedores, sendo acrescidos pelo BDI - sigla de **Budget Difference Income** que significa **Benefícios e Despesas Indiretas** (também designado por Bonificação). Consiste em um elemento que compõe um orçamento, normalmente alcançado através de taxas que incidem sobre o custo do empreendimento definindo o custo total. O BDI deve cobrir todas as despesas do projeto, incluindo o lucro almejado. Em um orçamento, o preço final de um empreendimento é determinado pelos Custos Diretos e pelos Custos Indiretos (BDI). Os Custos Diretos constam no orçamento e são inerentes à execução do projeto; os Custos Indiretos não são incorporados ao produto final mas fazem parte do custo total, por exemplo: impostos, juros, lucros etc. No BDI, os Benefícios correspondem ao valor final estimado pelo empreendimento e as Despesas Indiretas são todos os custos classificados como tal no exercício contábil.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS

R.T.: ENGº ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
CREA-MG 36.630 /D



Todas as benfeitorias/construções que compõem o imóvel foram identificadas, medidas e fotografadas pelo profissional signatário e seus auxiliares.

Tais benfeitorias serão devidamente depreciadas em função de seu estado de uso e conservação, através do critério de Ross-Heidecke.

Os valores de terreno e benfeitorias serão acrescidos do “Fator de Comercialização” – razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou substituição – considerado como “**vantagem da coisa feita**”.

A metodologia acima está de acordo com o que prescreve a NBR-14653 (Norma para Avaliação de Bens) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

2.1 - PESQUISA DE MERCADO

AMOSTRA 1

Lote à venda no bairro Nacional

Nacional, Contagem - MG

R\$ 750.000,00

Código do imóvel: 43317

4 fotos



Descrição do Lote no bairro Nacional

Código: 43317 Terreno em excelente localização no Nacional Lote de 1000 m², de esquina, totalmente plano e murado. CARACTERÍSTICAS:

Localização do Lote

Nacional, Contagem - MG



Gold Imóveis

Endereço: Avenida Miguel Perrela, 140 - Castelo

(31) 3419-0202

(31) 98652-2812

AMOSTRA 2

Lote à venda no bairro Nacional, 1080m²

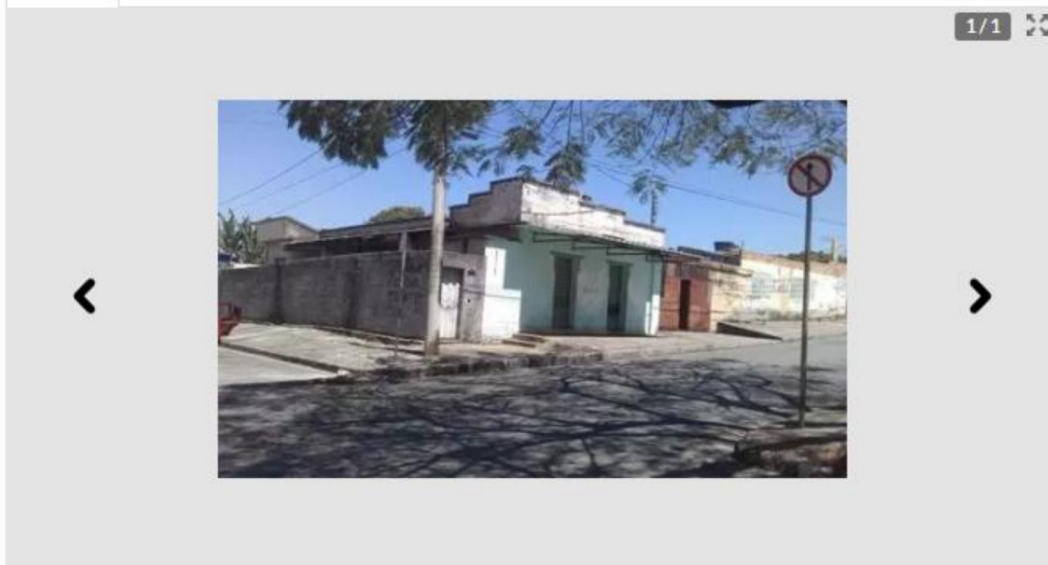
Nacional, Contagem - MG

1080m² ÁREA

R\$ 830.000,00

Código do imóvel: 39082

1 fotos



Descrição do Lote no bairro Nacional

Código: 39082 Terreno de 1080m² (03Lotes Juntos) de esquina com Excelente Potencial Comercial e ou Residencial, Zoneamento de 1,5%. Em ponto estratégico do Bairro. Boa topografia. Possui barracões. Vale a pena conferir!! CARACTERISTICAS:

Localização do Lote

Nacional, Contagem - MG



Gold Imóveis

Endereço: Avenida Miguel Perrela, 140 - Castelo

(31) 3419-0202

(31) 98652-2812

AMOSTRA 3

Lote à venda no bairro Nacional, 1440m²

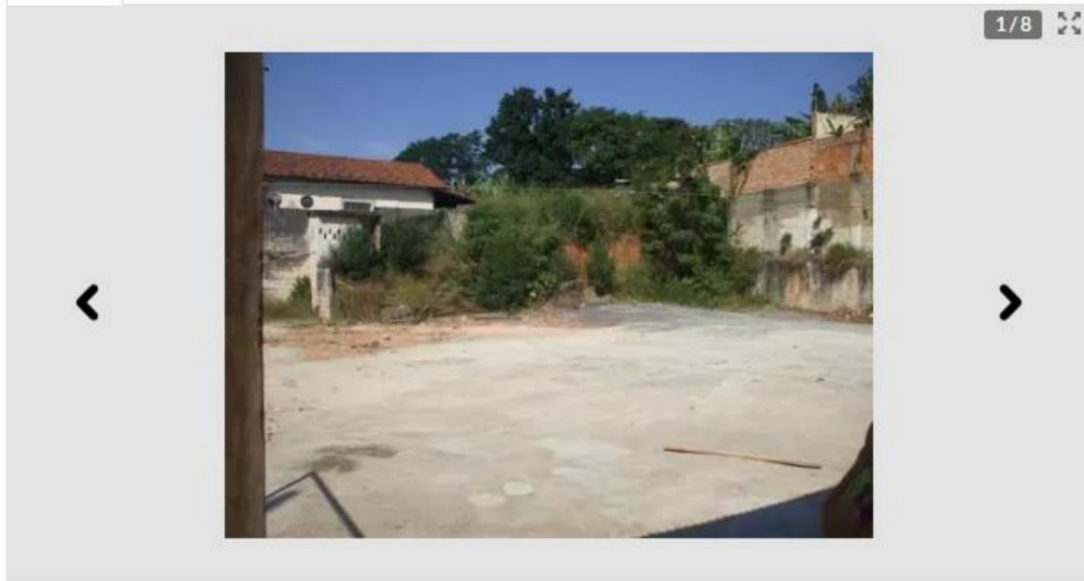
Nacional, Contagem - MG

1440m² ÁREA

R\$ 1.650.000,00

Código do imóvel: 20176

8 fotos



Descrição do Lote no bairro Nacional

Código: 20176 Ótima área comercial composta de 04 lotes juntos de medidas, 12 x 30 m totalizando 1.440m², excelente para galpão comercial, e para grandes supermercados, oportunidade para investidores.

CARACTERÍSTICAS:

Localização do Lote

Nacional, Contagem - MG



Gold Imóveis

Endereço: Avenida Miguel Perrela, 140 - Castelo

(31) 3419-0202

(31) 98652-2812

AMOSTRA 4

Lote à venda no bairro Riacho das Pedras, 14785m²

📍 Rua Rio Paraopeba, Riacho das Pedras, Contagem - MG

14785m² ÁREA

R\$ 12.000.000,00

Condomínio: R\$ 0,00

Código do imóvel: 657580

15 fotos



Descrição do Lote no bairro Riacho das Pedras

área medindo aproximadamente 14.785m²., com saída para três ruas, geometria retangular, topografia com leve aclive. CLASSIFICAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: ZAD-1USOS PERMITIDOS: UNIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR E CONVIVENTES. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: A VISTA. REFERÊNCIAS: Pedreira, Academia Trainer, Poliesportivo. OBS: Aceita parte em permuta no local.

Localização do Lote

📍 Rua Rio Paraopeba, Riacho das Pedras, Contagem - MG



Sancruza - Netimóveis

Endereço: Avenida João César de Oliveira, 1070 - Eldorado

(31) 2116-1121

AMOSTRA 5

Lote à venda no bairro Riacho das Pedras, 7200m²

📍 Rua Um, Riacho das Pedras, Contagem - MG

7200m² ÁREA

R\$ 4.320.000,00

Código do imóvel: 2887

3 fotos



Descrição do Lote no bairro Riacho das Pedras

Área total de 7.200m² composto por 02 terrenos

Frente com aproximadamente 72 metros e 100 metros de comprimento.

Terreno em posição logística muito favorável, com excepcional saída para a BR-381 São Paulo, próximo a Braspress, Transportadora Mercúrio e Hotel Ibis Betim.

* Valores de condomínio e IPTU sujeitos a alteração sem aviso prévio.

Localização do Lote

📍 Rua Um, Riacho das Pedras, Contagem - MG

CARLOS
IMÓVEIS

Carlos Imóveis Ltda

Endereço: Rua Guajajaras, 910 - Sala 921 - Centro

(31) 3224-2400

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS

R.T.: ENGº ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
CREA-MG 36.630 /D



AMOSTRA 6

Lote à venda no bairro Nacional, 510m²

📍 Nacional, Contagem - MG

510m² ÁREA

R\$ 320.000,00

Descrição do Lote no bairro Nacional

Excelente Lote de 510 m2 mais área útil, de esquina, excelente ponto, com base construída para galpão ou prédio ou lojas. Todo murado, duas entradas em dois níveis.

Localização do Lote

📍 Nacional, Contagem - MG



Vezati Imóveis

Endereço: Rua Pascoal Carlos Magno

(31) 2528-0746

(31) 99968-1058

AMOSTRA 7

Lote à venda no bairro Chácaras Reunidas Santa Terezinha, 3136m²

📍 Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 0, Chácaras Reunidas Santa Terezinha, Contagem - MG

3136m² ÁREA

R\$ 2.200.000,00

Código do imóvel: SOG1665

7 fotos




Descrição do Lote no bairro Chácaras Reunidas Santa Terezinha

- OPORTUNIDADE: Excelente área semi plana, medindo 25,00 metros de frente para Avenida, por 125,48 metros, a 650 metros da BR-040, sentido Brasília, situado em Avenida Principal;- Zoneamento ZEU-1;- Projeto aprovado para construção de galpão de 2000m²; - Crescente desenvolvimento residencial, comercial e industrial na região.

Localização do Lote

📍 Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 0, Chácaras Reunidas Santa Terezinha, Contagem - MG

 <p>Só Galpões Endereço: Rua Paraíba, 1317 - Loja 11 - Funcionários</p>	(31) 3227-4000 (31) 97150-2100
---	-----------------------------------

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS

R.T.: ENGº ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
CREA-MG 36.630 /D



AMOSTRA 8

Lote à venda no bairro Kennedy

📍 Kennedy, Contagem - MG

R\$ 45.000.000,00

Código do imóvel: 39026

Este anúncio não possui fotos cadastradas.

Descrição do Lote no bairro Kennedy

Código: 39026 área de terreno de 70.000 M2 plano - proximo Hotel IBIS CARACTERISTICAS:

Localização do Lote

📍 Kennedy, Contagem - MG



Bonsucesso Imóveis

Endereço: Avenida Bernardo Vasconcelos, 1017 -
Cachoeirinha

(31) 3422-7979

AMOSTRA 9

Lote à venda no bairro Nacional, 523m²

Nacional, Contagem - MG

523m² ÁREA

R\$ 310.000,00

Código do imóvel: 45828

5 fotos



Descrição do Lote no bairro Nacional

Código: 45828 LOTE NO NACIONAL. lote no Nacional! oportunidade! nº 06 da quadra 73, bem localizado em frente a antiga garagem da transsimão. lote de esquina com a rua 1 de maio principal avenida comercial do bairro. 25/06/2019 CARACTERISTICAS:

Localização do Lote

Nacional, Contagem - MG



Gold Imóveis

Endereço: Avenida Miguel Perrela, 140 - Castelo

(31) 3419-0202

(31) 98652-2812

AMOSTRA 10

Lote à venda no bairro Nossa Senhora da Conceição

Nossa Senhora da Conceição, Contagem - MG

R\$ 375.000,00

Código do imóvel: 40168

2 fotos



Descrição do Lote no bairro Nossa Senhora da Conceição

Código: 40168 lote nossa senhora da conceição 360 metros lote plano todo murado proximo a comercios , quadra ,posto de saude, supermercado , praça movimentada bairro tranquilo ,igrejas proximo otima localização lote possui um barracão nos fundos ficando com a frente livre CARACTERISTICAS:

Localização do Lote

Nossa Senhora da Conceição, Contagem - MG



Gold Imóveis

Endereço: Avenida Miguel Perrela, 140 - Castelo

(31) 3419-0202

(31) 98652-2812

AMOSTRA 11

Lote à venda no bairro Nacional, 729m²

📍 Nacional, Contagem - MG

729m² ÁREA

R\$ 500.000,00

Condomínio: R\$ 0,00

Código do imóvel: 495376


Este anúncio não possui fotos cadastradas.

Descrição do Lote no bairro Nacional

Lote plano e murado.área de 729,30m²; com plantação de banana e jabuticabas.

Localização do Lote

📍 Nacional, Contagem - MG



FOX
IMOBILIÁRIA

Fox Imobiliária - Netimóveis

Endereço: Rua Prof José Renault, 494, São Bento

(31) 3546-1500

3 - HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

Diante dos paradigmas relacionados no item anterior, será feita a homogeneização dos elementos pesquisados, no intuito de corrigir as características heterogêneas dos mesmos em relação ao imóvel avaliando.

Serão considerados no presente caso:

- **FATOR DE OFERTA (FO)** – deságio ou desconto aplicado no valor ofertado numa eventual negociação.
- **FATOR DE LOCALIZAÇÃO (FL)** - visa corrigir as diferenças de localização do imóvel avaliando em relação aos imóveis pesquisados.

Todos os cálculos para apuração do valor do imóvel serão apresentados nas Planilhas de Cálculos - AVALURB.



3.1 - PLANILHA DE CÁLCULOS

USO AUTORIZADO: ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR

14

AVALURB - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

amprosistemas@amprosistemas.com.br

1) IDENTIFICAÇÃO: PAZUL GARAGEM	Tipo do laudo: Laudo completo	Solicitante: Transimão T Simão Ltda
Logradouro: R. Amintas Marcos da Costa	Nº: 749	Complemento:
Bairro: Nº 5ª Conceição	Cidade: Contagem	Estado: Minas Gerais

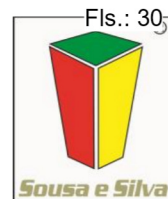
2) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Uni(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom(R\$/m2)
1	750.000,00	1.000,00	750,00	0,95	1,00	712,50
2	830.000,00	1.080,00	768,52	0,95	1,00	730,09
3	1.650.000,00	1.440,00	1.145,83	0,95	0,70	761,98
4	12.000.000,00	14.785,00	811,63	0,95	1,00	771,05
5	4.320.000,00	7.200,00	600,00	0,95	1,15	655,50
6	320.000,00	510,00	627,45	0,95	1,15	605,49
7	2.200.000,00	3.135,00	701,53	0,95	1,10	733,10
8	45.000.000,00	70.000,00	642,86	0,95	1,20	732,85
9	310.000,00	523,00	592,73	0,95	1,30	732,03
10	375.000,00	360,00	1.041,67	0,95	0,70	692,71
11	500.000,00	729,00	685,87	0,95	1,20	761,89

F1: OFERTA F2: LOCALIZAÇÃO

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS

R.T.: ENGº ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
CREA-MG 36.630 /D



USO AUTORIZADO: ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR

2/4

AVALURB - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras.....(Ud):	11
Grau de liberdade.....(Ud):	10
Menor valor.....(R\$/m2):	655,50
Maior valor.....(R\$/m2):	781,89
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	7.989,20
Número de intervalos de classe.....(Ud):	4
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	31,60
Amplitude total.....(R\$/m2):	126,39
Média aritmética.....(R\$/m2):	726,29
Mediana.....(R\$/m2):	732,03
Desvio médio.....(R\$/m2):	28,902643
Desvio padrão.....(R\$/m2):	38,078382
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	1.449,963147

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET").....= 1,98

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor.....= 1,8591

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,4602

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

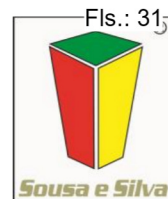
Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

Coefficiente de Variação (CV).....(%) = 5,24

amprosistemas@amprosistemas.com.br

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS

R.T.: ENGº ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
CREA-MG 36.630 /D



USO AUTORIZADO: ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR

3/4

AVALURB - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de significância.....(%) = 80

TC (Tabela de Student)(Ud) = 1,371

Limite inferior unitário (Li).....(R\$/m2) = 710,55

Limite superior unitário (Ls).....(R\$/m2) = 742,03

Valor central.....(R\$/m2) = 726,29

Amplitude do intervalo de confiança em torno do valor central.....(%) = 2,17

Amplit. interv. de conf. em torno do valor central p/ o nível de conf. de 80%.(%) = 2,17

Grau de fundamentação (NBR 14653).....(Ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653).....(Ud) = 1

7) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas e os limites do intervalo de confiança, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

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

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando..... (m2) = 23.611,00

Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) = 742,00

VALOR TOTAL (R\$) = 17.519.362,00

dezessete milhões, quinhentos e dezenove mil, trezentos e sessenta e dois reais

8) OBSERVAÇÕES GERAIS:

amprosistemas@amprosistemas.com.br



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS

R.T.: ENGº ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
CREA-MG 36.630 /D

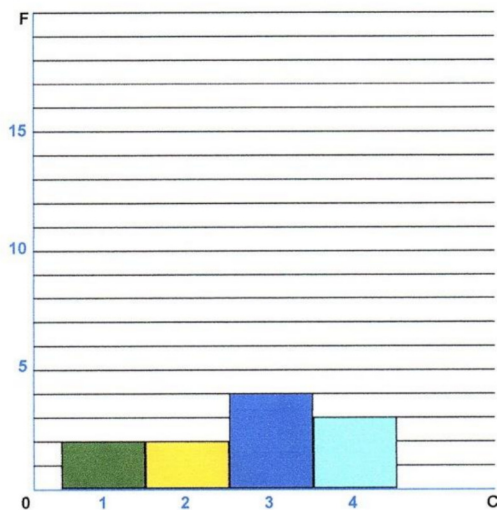
USO AUTORIZADO: ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR

4/4

AVALURB - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

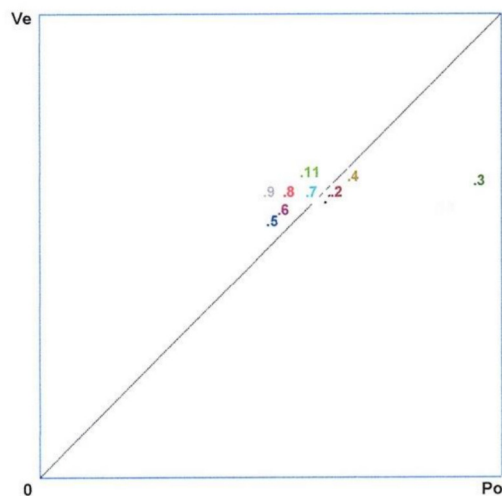
8) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F)):



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
RL1	655,50	687,10	2
2	687,10	718,70	2
3	718,70	750,29	4
4	750,29	781,89	3

B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve):
(R\$ / m2)



Am	Po (R\$/m2)	Ve (R\$/m2)	Var.
1	750,00	712,50	0,95
2	768,52	730,09	0,95
3	1.145,83	761,98	0,66
4	811,63	771,05	0,95
5	600,00	655,50	1,09
6	627,45	685,49	1,09
7	701,53	733,10	1,04
8	642,86	732,86	1,14
9	592,73	732,03	1,23
10	1.041,67	692,71	0,66
11	685,87	781,89	1,14

Data: 15/07/2020

Resp. Técnico: Acir Sousa e Silva Junior
CPF: 403.559.006 - 10
Eng. Civil CREA 36.630/D-MG

amprosisistemas@amprosisistemas.com.br

3.2 - VALOR - PARCELA TERRENO

Intervalo de Confiança

Determinado pela distribuição “t” de Student, com 80% de confiabilidade. Este intervalo é o Campo de Arbítrio ou Intervalo de Confiança, no qual o Avaliador poderá decidir.

Da planilha anexa, tem-se:

LIMITE INFERIOR = R\$710,55/m² x 23.611,00 m² = R\$16.776.796,05

LIMITE SUPERIOR = R\$742,03/m² x 23.611,00 m² = R\$17.520.070,33

Considerando-se as excepcionais condições físicas, funcionais e a localização privilegiada do imóvel, arbitramos o valor abaixo especificado


R\$17.500.000,00
(dezesete milhões e quinhentos mil reais)



AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS

R.T.: ENGº ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
CREA-MG 36.630 /D

TABELA DO CUB/m² - SINDUSCON-MG

CUB/m²		Custos Unitários Básicos de Construção			
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2020					
<p>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 Junho/2020. *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*.</p> <p>*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, submuramentos, 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.*</p>					
VALORES EM R\$/m ²					
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS					
PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.493,92	R-1	1.816,79	R-1	2.200,21
PP-4	1.361,73	PP-4	1.703,93	R-8	1.763,86
R-8	1.290,36	R-8	1.470,49	R-16	1.838,27
PIS	991,73	R-16	1.424,93		
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)					
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO			
CAL-8	1.683,63	CAL-8	1.816,93		
CSL-8	1.441,46	CSL-8	1.579,85		
CSL-16	1.921,40	CSL-16	2.105,70		
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)					
RP1Q	1.535,01				
GI	780,90				
Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Junho/2020)					
Número Índice:	218,820 (Base Fev/2007 = 100)				
Variação Global:	0,33%				

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS

R.T.: ENGº ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
CREA-MG 36.630 /D



TABELA DE ROSS-HEIDECKE

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS

R.T.: ENGº ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
CREA-MG 36.630 /D



68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	NOVO	E	REPAROS SIMPLES
B	ENTRE NOVO E REGULAR	F	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
C	REGULAR	G	REPAROS IMPORTANTES
D	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E S/ VALOR

Vida útil estimada = 60 anos

Idade aparente = 25 anos

Estado de conservação = Reparos simples

Para se estabelecer o índice de depreciação, procede-se o seguinte:

$$\frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{25}{60} = 0,42 = 42\%$$

Na tabela de dupla entrada, tem-se:

Idade em % da vida = 42%

Estado de conservação = B

K = 42,50

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS

R.T.: ENGº ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
CREA-MG 36.630 /D



Daí, se tem o índice de 42,50, e pela fórmula $Fd = \frac{100 - 42,50}{100} = 0,58$

3.3 - VALOR – PARCELA BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES

ITEM	QUANT.	UNITÁRIO (R\$)	AJUSTE PADRÃO CONSTR.	BDI	FATOR DEP.	VALOR
Terraplenagem	23.611,00	30,89	1,00	1,40	0,58	592.227,16
Locação obra	23.611,00	3,99	1,00	1,40	0,58	76.496,81
Sist. de Drenag. Pluvial	23.611,00	41,16	1,00	1,40	0,58	789.124,95
Projeto Paisag.	1,00	17.000,00	1,00	1,40	0,58	13.804,00
Muro	614,63	550,00	1,00	1,40	0,58	274.493,76
Projeto iluminação pátio	16.633,05	49,00	1,00	1,40	0,58	661.795,79
Pav. circ. int. - asfalto	16.633,05	70,00	1,00	1,40	0,58	945.422,56
Sist. segurança	1,00	249.227,22	1,00	1,40	0,58	202.372,50
Ár. controle acesso ao terreno	267,52	1.683,63	0,80	1,40	0,58	292.582,89
Conj. Galpões	2.819,50	1.683,63	0,80	1,40	0,58	3.083.647,81
Const. administração	167,58	1.683,63	1,00	1,40	0,58	229.099,88
Construção vestiários	3.723,35	1.683,63	0,80	1,40	0,58	4.072.175,95
Reservatório água - 12.000 l	1,00	14.000,00	1,00	1,40	0,58	11.368,00
Total						11.244.612,07

4 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

ITEM	
TERRENO	17.500.000,00
BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES	11.244.612,07
SUBTOTAL	28.744.612,07
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (0,20 xSUBTOTAL)	5.748.922,41
TOTAL	34.493.534,48

Conforme previsto no item 7.7.1 Valor de mercado do bem da NBR 14653-1, letra a, que permite: “arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado”; arbitramos o valor total do imóvel em:

R\$34.830.000,00
(trinta e quatro milhões, oitocentos e trinta mil reais)

5 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO

No presente trabalho atingiu-se Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III, segundo critérios da NBR-14653 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS
 R.T.: ENGº ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
 CREA-MG 36.630 /D

ANEXO
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART – CREA-MG



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
CREA-MG
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

Via da Obra/Serviço
 Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
14202000000006144028

1. Responsável Técnico
ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
 Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL;**
 RNP: **1406577189**
 Registro: **04.0.0000036630**

2. Dados do Contrato
 Contratante: **TRANSIMÃO TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA** CNPJ: **71.487.466/0001-01**
 Logradouro: **AVENIDA WILSON TAVARES RIBEIRO** Nº: **001045**
 Cidade: **CONTAGEM** Bairro: **CHÁCARAS REUNIDAS SANTA TEREZINHA**
 UF: **MG** CEP: **32183680**
 Contrato: _____ Celebrado em: _____
 Valor: **1.000,00** Tipo de contratante: **PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO**

3. Dados da Obra/Serviço
 Logradouro: **AVENIDA WILSON TAVARES RIBEIRO** Nº: **001045**
 Cidade: **CONTAGEM** Bairro: **CHÁCARAS REUNIDAS SANTA TEREZINHA**
 UF: **MG** CEP: **32183680**
 Data de início: **20/06/2020** Previsão de término: **31/07/2020**
 Finalidade: **COMERCIAL**
 Proprietário: **TRANSIMÃO TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA** CNPJ: **71.487.466/0001-01**

4. Atividade Técnica

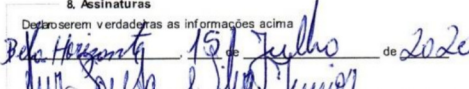
Atividade	Quantidade	Unidade
1 - ELABORAÇÃO AVALIAÇÃO, OUTRAS FINALIDADES - GRUPO A (CIVIL), PARA FINS DE AVALIACAO	1.00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações
ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO EM IMÓVEIS.....

6. Declarações

7. Entidade de Classe
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS I

8. Assinaturas
 Deixar serem verdadeiras as informações acima

ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR RNP: **1406577189**
TRANSIMÃO TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA CNPJ: **71.487.466/0001-01**

9. Informações
 - A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
 - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mg.org.br ou www.confrea.org.br
 - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
 VALOR DA OBRA: R\$ R\$1,00. ÁREA DE ATUAÇÃO: CIVIL.

Valor da ART: **88,78** Registrada em: **14/07/2020** Valor Pago: **88,78** Nosso Número: **000000005891439**



ENCERRAMENTO

Vai o presente trabalho constando de 39 (trinta e nove) laudas impressas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Belo Horizonte, 15 de Julho de 2020.



ACIR SOUSA E SILVA JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-MG 36.630/D
Corretor de Imóveis – CRECI 10.470 – 4ª Região
IBAPE-MG 488

