

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PASSOS

Requerida: COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO ALTO PARANAIBA, NOROESTE E OESTE DE MINAS LTDA - UNICRED INTEGRACAO DE MINAS

Requerente: DEPOSITO DE MADEIRAS VIEIRA LTDA

Ação: SUSTAÇÃO/ALTERAÇÃO DE LEILÃO

Processo: 50026952220208130479

DANIEL DA CUNHA LAU, Corretor de Imóveis, CRECI 23.006/MG, Perito Judicial nomeado por V. Excia. nos autos de SUSTAÇÃO/ALTERAÇÃO DE LEILÃO, de nº 50026952220208130479 que DEPOSITO DE MADEIRAS VIEIRA LTDA move contra COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO ALTO PARANAIBA, NOROESTE E OESTE DE MINAS LTDA - UNICRED INTEGRACAO DE MINAS, pelo Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível, vem, após haver procedido aos estudos e às diligências que se fizeram necessários, apresentar a Vossa Excelência o que segue:

**LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**



## FOLHA RESUMO

Bem Avaliado: Imóvel comercial urbano

Solicitante: TJMG – 3º vara cível da comarca de Passos/MG. Proprietário: DEPOSITO DE MADEIRAS VIEIRA LTDA.

Objetivo: Definição técnica do valor de mercado do imóvel.

Endereço do imóvel: Praça Ezequias Marques da Silva (Pça Tiradentes), nº 31

Bairro: Centro

Cidade: Passos/MG

CEP: 37.900-132

Área do terreno: 1.030,22m<sup>2</sup>

Área construtiva do imóvel: 324,36m<sup>2</sup> (Cobertura Simples)

Método(s) utilizado(s): Evolutivo (Comparativo Direto de Dados de Mercado com uso de inferência estatística + quantificação de custo - NBR 14653).

Resultados da avaliação:

- Valor de mercado: **R\$ 950.800,00 (Novecentos e Cinquenta Mil e Oitocentos Reais)**
- Valor de liquidação forçada: **R\$ 676.760,66 (Seiscentos e Setenta e Seis Mil Setecentos e Sessenta Reais)**

Passos, 28 de julho de 2021.

**DANIEL DA CUNHA LAU**

**Corretor de Imóveis – CRECI nº 23.006/MG**

**Especialista em Avaliações e Perícias de Imóveis**



## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	4
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	5
METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO.....	7
DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL .....	28
CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO.....	29
ENCERRAMENTO.....	30
QUESITOS.....	31

ANEXO A – Imagem área do Georeferenciamento da Prefeitura Municipal de Passos/MG

ANEXO B – Dados do Cadastro da Prefeitura Municipal de Passos/MG

ANEXO C – Medidas aproximadas do Terreno levantadas in loco por este Perito

ANEXO D – Medidas aproximadas da Área Construída levantadas in loco por este Perito

ANEXO E – Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis de Passos/MG (mat. nº 9.100)

ANEXO F – Dados CUB/m<sup>2</sup> do mês de julho de 2021



## **INTRODUÇÃO**

### **Relato da Vistoria**

Trata-se de um estudo pericial de engenharia de modo a avaliar o imóvel urbano pertencente as partes litigantes deste processo.

Na data de 30/06/2021, conforme decisão da MM. Juíza da 3ª vara cível da comarca de Passos MG, em decisão nos autos deste processo, o profissional que subscreve este laudo foi honrado com a nomeação para perito judicial neste pleito.

Em 16/07/2021 este profissional chegou ao local marcado dando início aos trabalhos de vistoria no imóvel.

Durante a vistoria, das partes envolvidas estiveram presentes:

***Valdeir Santos Rafael (assistente técnico do requerido)***

***Aline Franklin (preposto requerido)***

**Flávio Henrique Joaquim (assistente técnico do autor)**

**André Henrique Vallada Zambon (advogado autor)**

**Edson Marques Vieira (autor)**

Iniciados os trabalhos, foi feita a coleta de informações com os presentes e em seguida foi feita uma inspeção nas dependências do imóvel e seu entorno onde foram tiradas diversas fotos.

Foram colhidos os contatos das partes para posterior solicitação de documentos que se fizerem necessários, assim como esclarecer informações.

### **Entrevistas com terceiros**

O Sr. Edson Marques Vieira, proprietário da empresa Depósito Vieira e do imóvel avaliando informou que o mesmo não possui projeto arquitetônico ou planta baixa.



## **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

### **Identificação do Solicitante/Interessado/Proprietário**

- ▶ Solicitante: 3° vara cível da comarca de Passos MG
- ▶ Interessado: 3° vara cível da comarca de Passos MG
- ▶ Proprietários: Depósito de Madeiras Vieira LTDA

### **Objetivo do Laudo**

Constitui o objetivo do presente trabalho a avaliação de imóvel urbano do tipo comercial.

### **Finalidade do Laudo**

Determinação do valor de mercado para fins de perícia judicial.

### **Atividades Básicas deste Laudo**

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- Vistoria: já citada;
- Diagnóstico do mercado;
- Coleta de dados procedida através de levantamentos realizados em anúncios de classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel;
- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- Cálculo do valor do imóvel;
- Considerações finais e conclusão.

### **Documentação Utilizada para Avaliação**



Neste trabalho, foram analisados os seguintes documentos:

- IPTU do imóvel (Georeferenciamento);
- Certidão de Inteiro Teor do Cartório de Registro de Imóveis (mat. nº 9.100)
- Levantamento de medidas do terreno e benfeitorias (realizado por este perito);
- CUB do mês de julho de 2021;

### **Pressupostos, Ressalvas e Limitações**

Este laudo técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ✓ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ✓ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- ✓ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- ✓ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.
- ✓ A documentação do imóvel avaliando foi disponibilizada ao avaliador apenas para visualização durante a visita. Portanto, não há ressalvas ou fatores limitantes à esta avaliação.
- ✓ Não foi estabelecido entre as partes qual seriam os graus mínimos de fundamentação e precisão respectivamente.

### **Aproveitamento Eficiente**

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT, em seu item 3.1:

*"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".*



## **METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO**

Aspectos Normativos

Da norma de avaliações da ABNT em vigor, NBR 14.653 - Avaliação de Bens –

Parte 1: Procedimentos Gerais, extraem-se as definições a seguir:

### **Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos edireitos**

- **Método comparativo direto de dados de mercado**

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

- **Método involutivo**

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

- **Método Evolutivo**

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

- **Método da capitalização da renda**

*Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.*

### **Métodos para identificar o custo de umbem**

- **Método comparativo direto de custo.**

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

- **Método da quantificação do custo.**



*Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”t*

### **Escolha do Método de Avaliação**

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

No presente trabalho, conforme as definições acima, para definição do Valor Justo para Venda do imóvel optou-se pela utilização da (s) metodologia (s) indicadas na tabela abaixo:

x	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Terreno)
	Método Involutivo
x	Método Evolutivo (Imóvel como um todo)
	Método da capitalização da Renda
	Método comparativo direto de custo
x	Método da quantificação de Custo (Benfeitoria)
	Sem tratamento definido em Norma

### **Procedimentos do(s) Método(s) Escolhido(s)**

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As





características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Neste trabalho, este método foi realizado por inferência estatística.

- **Quantificação de Custo:** a determinação do custo de reedição das benfeitorias se deu através da utilização do Método da Quantificação do Custo, para ambos imóveis avaliando, sendo apropriado pelo custo unitário básico de construção.

Durante a vistoria realizada *in loco*, na data citada no item 1.1 deste laudo, foram examinadas as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente dos imóveis avaliando.

Para estimação do custo de construção, adota-se a seguinte equação:

$$C = [CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S}] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

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, interfones, 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 12721; 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.

Os itens A, F e L serão denominados como "BDI". O restante será desconsiderado nos cálculos, exceto o CUB.



- **Evolutivo:** a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados

o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

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

Onde:

VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria; FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado (recessiva, normal ou alta) na época da avaliação.

### **Coleta de Dados**

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos localizados no centro da cidade de Passos M/G, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.



Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Declive	Regular	Irregular	Não se aplica	ZR
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
11,90 m	57,17 m	47,80 m	31,00 m	1.030,22 m <sup>2</sup>

Adendo	
Fator Valorizante:	NÃO POSSUI
Fator Desvalorizante:	NÃO POSSUI

Características da Região						
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana		
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m		
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água: <b>Sim</b>	Iluminação Pública: <b>Sim</b>
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: <b>Sim</b>	Fossa: <b>Não</b>
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica: <b>Sim</b>	Poço: <b>Não</b>
Rede Bancária:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone: <b>Sim</b>	
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação: <b>Sim</b>	
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização: <b>Sim</b>	
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial: <b>Sim</b>	
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado: <b>Não</b>	



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

**Comentários sobre a região**

REGIÃO CENTRAL COM IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS, PRÓXIMO A AVENIDA EXPEDICIONÁRIOS, BANCOS, FARMÁCIAS E ESCOLAS.



**Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)**

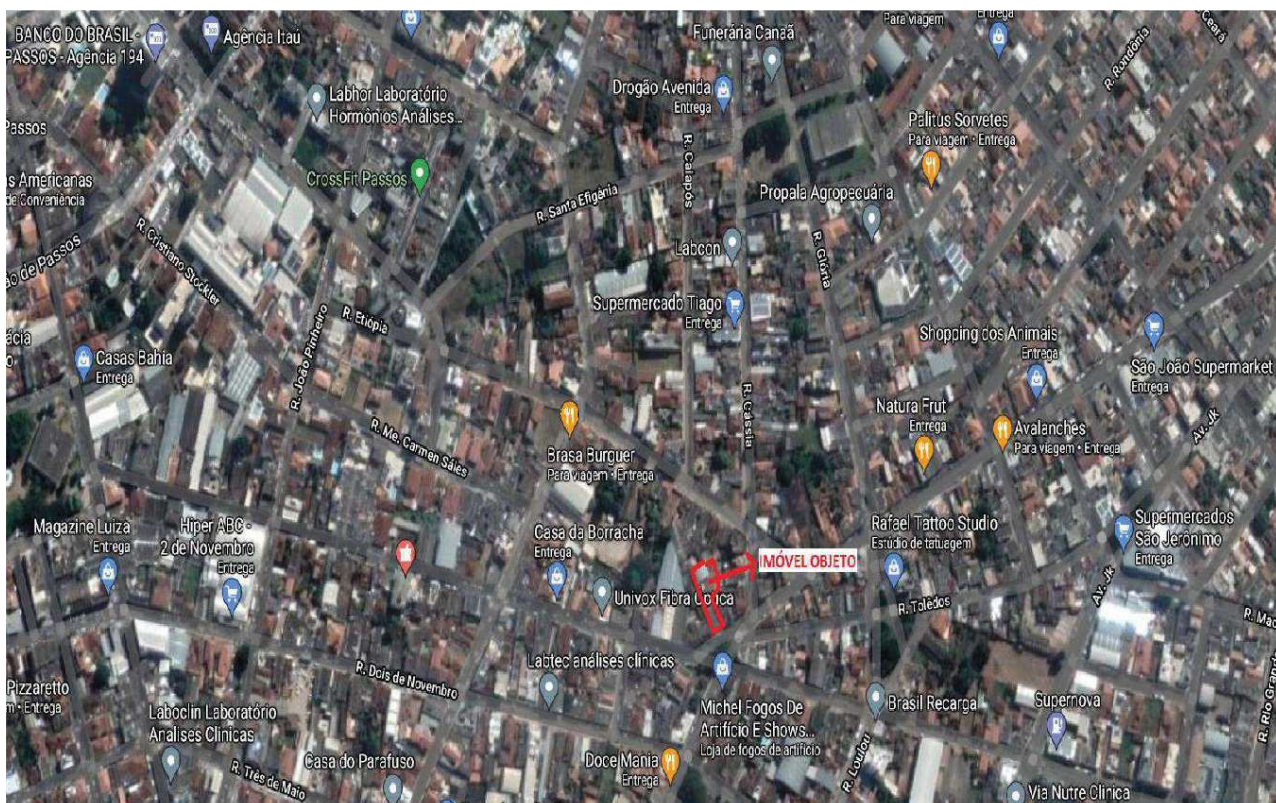
<b>Distribuição</b>	<b>Qtd.</b>	<b>Piso</b>	<b>Paredes</b>	<b>Forro</b>	<b>Esquadrias</b>
COBERTURA MADEIRA	4	CONCRETO	ALVENARIA	TELHA AMIANTO	N/A
COBERTURA METALICA	1	CONCRETO	ALVENARIA	ESTRUTURA METALICA	N/A
EDICULA	3	CERAMICA	ALVENARIA	PVC	METALICA

**Comentários sobre os acabamentos**

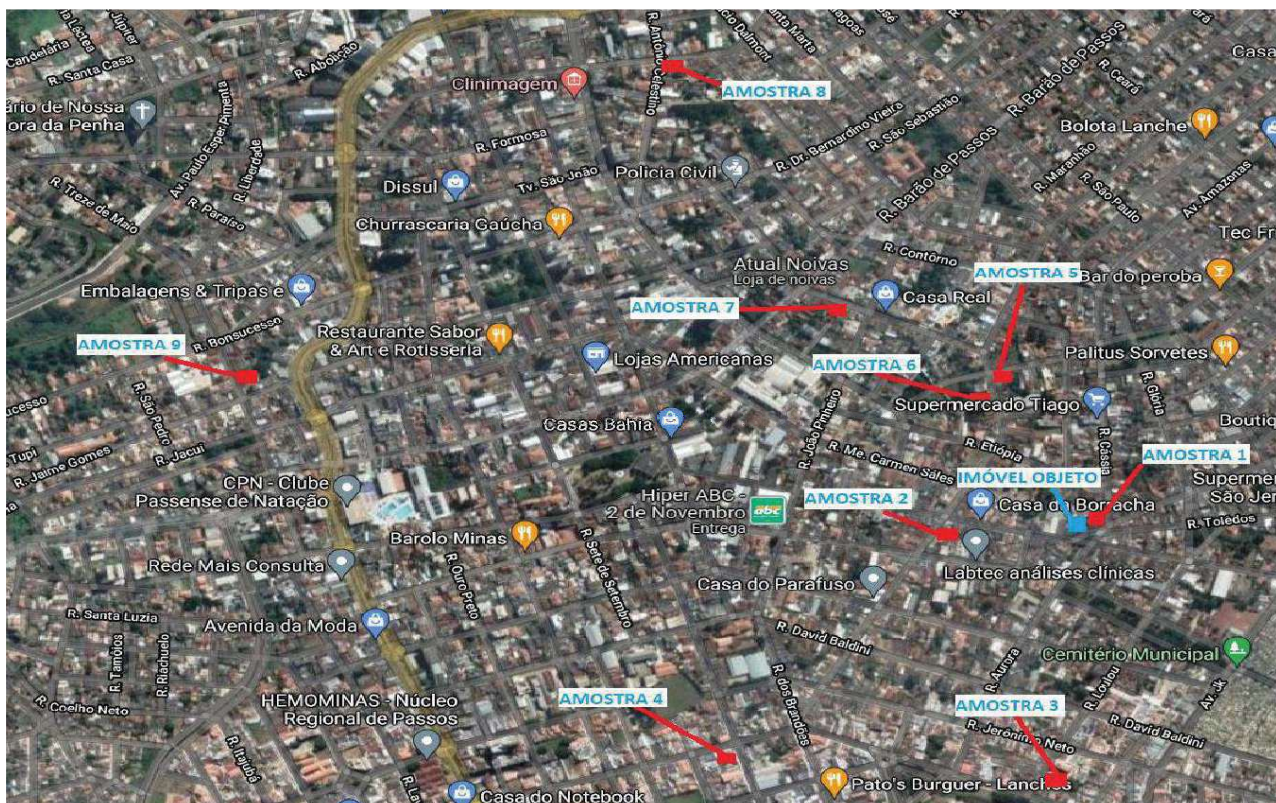
COBERTURAS COM ESTRUTURA DE MADEIRA E TELHA DE AMIANTO. EDICULAS SEM LAJES, COM COBERTURA EM TELHA DE AMIANTO, COM 01 BANHEIRO, 01 DORMITÓRIO E 01 COZINHA, ACABAMENTO PADRÃO SIMPLES.



### Mapa de Localização do Imóvel




### Mapa de Localização das Amostras




Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação


Endereço:	PRAÇA EZEQUIAS MARQUES DA SILVA (PÇA TIRADENTES, 31					
Bairro:	CENTRO	Cidade:	PASSOS	UF:	MG	
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	324,36	Topografia:	Para os fundos até 10	Testada:	11,90	
Área do Terreno:	1030,22	Uso:	Comercial	Profundidade:	57,17	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Cobertura Simples		Med	
Idade Aparente:	30	Tipologia:	Área	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	ZR	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	-	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

Pesquisa de Dados Comparativos


Elemento Comparativo 1

Endereço:	PRAÇA EZEQUIAS MARQUES DA SILVA (PÇA TIRADENTES), 51 (ESQUINA COM RUA CASSIA)					
Bairro:	CENTRO	Cidade:	PASSOS	UF:	MG	
Informante:	THIAGO SACRAMENTO IMÓVEIS					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	18,19	
Área do Terreno:	403,80	Uso:		Profundidade:	25,21	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Sim	
Qtd. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR	
Preço Anunciado:	R\$ 450.000,00	Vagas:		Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.002,97	Data Amost.:		
Observações:	<a href="http://www.thiagosacramentoimoveis.com.br/imovel/147/a-esquina-com-mais-esquinas-em">http://www.thiagosacramentoimoveis.com.br/imovel/147/a-esquina-com-mais-esquinas-em</a>					

Elemento Comparativo 2

Endereço:	RUA BARÃO DO RIO BRANCO, 1.037					
Bairro:	CENTRO	Cidade:	PASSOS	UF:	MG	
Informante:	MG NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em active até 10%	Testada:	10,07	
Área do Terreno:	700,16	Uso:		Profundidade:	60,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR	
Preço Anunciado:	R\$ 850.000,00	Vagas:		Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.092,61	Data Amost.:		
Observações:	<a href="https://mgnegociosimobiliarios.com.br/detalhes/terreno-a-venda-no-centro-de-Passos-MG">https://mgnegociosimobiliarios.com.br/detalhes/terreno-a-venda-no-centro-de-Passos-MG</a>					

Elemento Comparativo 3

Endereço:	RUA LOULOU, AO LADO DO Nº 405					
Bairro:	CENTRO	Cidade:	PASSOS	UF:	MG	
Informante:	THIAGO SACRAMENTO IMÓVEIS					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em active até 10%	Testada:	12,70	
Área do Terreno:	395,39	Uso:		Profundidade:	32,64	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-	
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Não	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR	
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:		Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 796,68	Data Amost.:		
Observações:	<a href="http://www.thiagosacramentoimoveis.com.br/imovel/11/terreno-na-rua-loulou">http://www.thiagosacramentoimoveis.com.br/imovel/11/terreno-na-rua-loulou</a>					




Pesquisa de Dados Comparativos


Elemento Comparativo 4

Endereço:	RUA DOUTOR CARVALHO, 516				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	PASSOS	UF:	MG
Informante:	THIAGO SACRAMENTO IMÓVEIS				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	14,00
Área do Terreno:	432,00	Uso:		Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR
Preço Anunciado:	R\$ 700.000,00	Vagas:		Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.458,33	Data Amost.:	
Observações:	<a href="http://www.thiagosacramentoimoveis.com.br/imovel/210/imovel-na-dr.-carvalho-">http://www.thiagosacramentoimoveis.com.br/imovel/210/imovel-na-dr.-carvalho-</a>				


Elemento Comparativo 5

Endereço:	RUA GONÇALVES DIAS X RUA SANTA EFIGÊNIA				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	PASSOS	UF:	MG
Informante:	THIAGO SACRAMENTO IMÓVEIS				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Em active até 10%	Testada:	17,00
Área do Terreno:	370,00	Uso:		Profundidade:	22,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:		Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 851,35	Data Amost.:	
Observações:	<a href="http://www.thiagosacramentoimoveis.com.br/imovel/253/esquina-comercial-no-centro-de-p">http://www.thiagosacramentoimoveis.com.br/imovel/253/esquina-comercial-no-centro-de-p</a>				

Elemento Comparativo 6

Endereço:	RUA GONÇALVES DIAS, 890				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	PASSOS	UF:	MG
Informante:	FACILITA IMÓVEIS				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	360,00	Uso:		Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR
Preço Anunciado:	R\$ 400.000,00	Vagas:		Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.000,00	Data Amost.:	
Observações:	<a href="https://www.facilitaimoveismg.com/detalhes/ponto-comercial-comercio-para-venda-em-cen">https://www.facilitaimoveismg.com/detalhes/ponto-comercial-comercio-para-venda-em-cen</a>				


Elemento Comparativo 7

Endereço:	RUA GONÇALVES DIAS, 384				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	PASSOS	UF:	MG
Informante:	DL IMOBILIÁRIA				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	para os fundos mais	Testada:	11,40
Área do Terreno:	836,00	Uso:		Profundidade:	37,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-		-
Idade Aparente:		Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Sim
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR
Preço Anunciado:	R\$ 1.400.000,00	Vagas:		Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.507,18	Data Amost.:	
Observações:	<a href="https://dlimobiliaria.com.br/imovel/1779/terreno-a-venda-centro-passos---mg">https://dlimobiliaria.com.br/imovel/1779/terreno-a-venda-centro-passos---mg</a>				




Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 8

Endereço:	RUA ANTONIO CELESTINO X RUA TENENTE VASCONCELOS					
Bairro:	CENTRO	Cidade:	PASSOS	UF:	MG	
Informante:	CASA NOVA IMÓVEIS					
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:	13,00		
Área do Terreno:	361,00	Uso:	Profundidade:	28,00		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-	-		
Idade Aparente:	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Sim		
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR		
Preço Anunciado:	R\$ 420.000,00	Vagas:	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.047,09	Data Amost.:		
Observações:	<a href="http://www.casnovamg.com.br/imovel/368/cod.-097---lote---centro">http://www.casnovamg.com.br/imovel/368/cod.-097---lote---centro</a>					

Elemento Comparativo 9

Endereço:	RUA ONZE DE DEZEMBRO, 340					
Bairro:	CENTRO	Cidade:	PASSOS	UF:	MG	
Informante:	THIAGO SACRAMENTO IMÓVEIS					
Área Priv./Constr.:	Topografia:	Plano	Testada:	15,00		
Área do Terreno:	840,00	Uso:	Profundidade:	56,00		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-	-		
Idade Aparente:	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	ZR		
Preço Anunciado:	R\$ 1.100.000,00	Vagas:	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.178,57	Data Amost.:		
Observações:	<a href="http://www.thiagosacramentoimoveis.com.br/imovel/245/casa-central">http://www.thiagosacramentoimoveis.com.br/imovel/245/casa-central</a>					





### Diagnóstico de Mercado

FORAM LEVANTADAS AMOSTRAS EM RUAS PRÓXIMAS, SENDO QUE, ALGUMAS AMOSTRAS DE MERCADO POSSUEM ÁREA CONSTRUÍDA PORÉM SEM VALOR AGREGADO AO BEM. POUCAS OFERTAS DE LOTES NO CENTRO, LOCAL PREDOMINANTE 70% POR IMÓVEIS COMERCIAIS E 30% POR IMÓVEIS RESIDENCIAIS.

Comercialização:	<b>Regular</b>	Nível de Oferta:	<b>Médio</b>
Localização:	<b>Bom</b>	Nível de Demanda:	<b>Médio</b>
Regime de Ocupação:	<b>Não se aplica</b>	Absorção:	<b>Normal</b>
Condições de habitabilidade:	<b>Não</b>	Desempenho do Mercado:	<b>Equilibrado</b>

#### Nomeclatura dos Fatores

1 F. Local.	-	Fator Localização
2 F. Padrão	-	Fator Padrão
3 F. Mult. F.	-	Fator Multiplas Frentes
4 F. Andar	-	Fator Andar
5 F. Obsol.	-	Fator Obsolescimento (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
6 F. Top.	-	Fator Topografia
7 N/A	-	Não se Aplica
8 F. Novo1#	-	Fator Novo Disponível
9 F. Novo2#	-	Fator Novo Disponível
10 F. Novo3#	-	Fator Novo Disponível



### Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Top.	F. Mult. F.		Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 450.000,00	403,80	0,900	R\$ 1.002,97	1,000	0,890	0,800	1,000	1,000	1,000	R\$ 691,57
2	R\$ 850.000,00	700,16	0,900	R\$ 1.092,61	1,000	0,953	0,842	1,000	1,000	1,000	R\$ 868,60
3	R\$ 350.000,00	395,39	0,900	R\$ 796,68	1,000	0,887	0,842	1,000	1,000	1,000	R\$ 581,01
4	R\$ 700.000,00	432,00	0,900	R\$ 1.458,33	1,000	0,897	0,800	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.016,54
5	R\$ 350.000,00	370,00	0,900	R\$ 851,35	1,000	0,880	0,842	1,000	1,000	1,000	R\$ 614,64
6	R\$ 400.000,00	360,00	0,900	R\$ 1.000,00	1,000	0,877	0,800	1,000	1,000	1,000	R\$ 676,84
7	R\$ 1.400.000,00	836,00	0,900	R\$ 1.507,18	1,000	0,949	1,143	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.645,80
8	R\$ 420.000,00	361,00	0,900	R\$ 1.047,09	1,111	0,877	0,800	1,000	1,000	1,000	R\$ 825,38
9	R\$ 1.100.000,00	840,00	0,900	R\$ 1.178,57	1,111	0,950	0,800	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.015,17

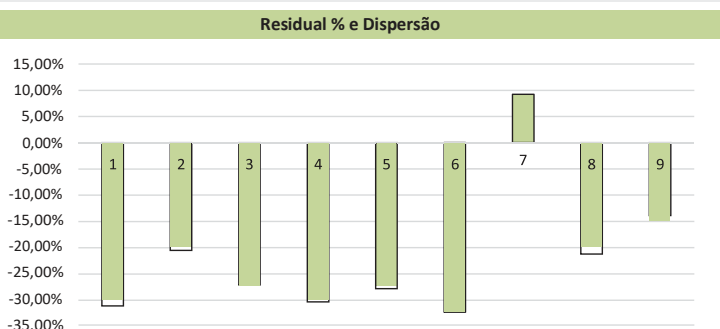
Média	R\$ 1.103,87	Média	R\$ 881,73
Desvio	244,011	Desvio	149,029
Coef. de variação	0,221	Coef. de variação	0,169

Média Saneada	R\$ 849,02
Limite Inferior	R\$ 617,21
Limite Superior	R\$ 1.146,24
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	3

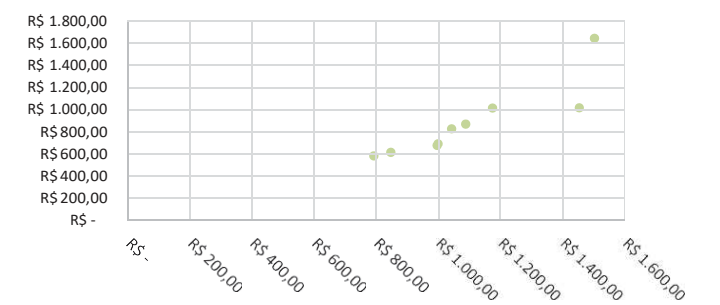
Valor de Mercado	$\frac{\text{Área}}{1030,22}$	x	Unit/m²	$\frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00}$	=	R\$ 874.700,00
			R\$849,02			

### Tratamento Estatístico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	9
Número de Amostras Saneados:	6
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 617,21
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 881,73
Limite Superior (p/m²):	R\$ 1.146,24
Média Saneada (p/m²):	R\$ 849,02
T. de Student:	1,397
Desvio Padrão:	149,03
Coefficiente de Variação:	0,169



INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m²):	R\$ 73,60
Inferior (p/m²):	-8,35% R\$ 808,13
Superior (p/m²):	8,35% R\$ 955,32
Amplitude Total	16,69%



### Comentários sobre o cálculo

FORAM CONSIDERADOS OS FATORES TAMANHO DO TERRENO, OFERTA/TRANSAÇÃO, LOCALIZAÇÃO, TOPOGRAFIA, ÁREA E MULTIPLAS FRENTES.



#### Fundamentação do Terreno

**Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando <b>Completa quanto a todos os fatores analisados</b>	<b>3 Pontos</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo</b>	<b>3 Pontos</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,50 a 2,00</b>	<b>2 Pontos</b>

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Item	Descrição
1	Pontos obtidos <b>10 Pontos</b>
2	Itens Obrigatórios <b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>

#### Precisão

**Tabela 5 - Graus de precisão no caso da utilização dos modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido <b>16,69%</b>
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>



## Determinação do Custo da Construção pelo Método da Quantificação do Custo - Metodologia

Conforme preconiza a NBR 14.653-2/2011 Avaliações de Imóveis Urbanos, no seu item 8.3.1 tem-se que o Método da Quantificação do Custo é:

"Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas."

A seguir demonstraremos os procedimentos empregados para determinação do custo de reprodução e reedição do imóvel.

### 1. Cálculo da Área Equivalente do Imóvel (NBR 12.721)

"A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto ABNT NBR 12.721 para os casos de prédios em condomínio:

$$S = Ap + \sum_{i=1}^n (Aq_i + P_i) r^2$$

Onde:

- S* é a área equivalente de construção;  
*Ap* é a área construída padrão;  
*Aq<sub>i</sub>* é a área construída de padrão diferente;  
*P<sub>i</sub>* é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12.721;"

#### 1.1 Coeficientes Médios obtidos na ABNT NBR 12.721 para Pi

a) garagem (subsolo)	0,50	a	0,75
b) área privativa (unidade autônoma padrão)			1,00
c) área privativa salas com acabamento			1,00
d) área privativa salas sem acabamento	0,75	a	0,90
e) área de loja sem acabamento	0,40	a	0,60
f) varandas	0,75	a	1,00
g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes	0,30	a	0,60
h) estacionamento sobre terreno	0,05	a	0,10
i) área de projeção do terreno sem benfeitoria			0,00
j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta)			0,50
k) barrilete	0,50	a	0,75
l) caixa d'água	0,50	a	0,75
m) casa de máquinas	0,50	a	0,75
n) piscinas, quintais, etc.	0,50	a	0,75

### 2. Estimação do Custo de Construção (NBR 12.721)

Para estimação do custo de reprodução da construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \left[ CUB + \frac{OE + OI + (Of_e - Of_d)}{S} \right] (1 + A)(1 + F) L$$

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, interfones, antenas coletivas, urbanização, projetos etc;  
*Of<sub>e</sub>* é o orçamento de fundações especiais;  
*Of<sub>d</sub>* é o orçamento de fundações diretas;  
*S* é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12.721;  
*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.



### 3. Depreciação da Construção (Ross-Heidecke) (VEIU 2019, IBAPE-SP)

"A depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação é determinado pela Expressão:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

Onde:

<i>Foc</i>	Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação;
<i>R</i>	Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1;
<i>K</i>	Coefficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - EC) \left\{ 1 - \frac{\left[ \frac{Ie}{Ir} + \left( \frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

<i>K</i>	Coefficiente de Ross-Heidecke;
<i>EC</i>	Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1;
<i>Ie</i>	Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;
<i>Ir</i>	Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 acima.

A vida referencial (*Ir*) e o valor residual (*R*) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na Tabela 1.

Tabela 1 – Vida referencial (*Ir*) e o valor residual (*R*) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – <i>Ir</i> (anos)	Valor Residual – <i>R</i> (%)
1. BARBACAO	1.1 – Padrão Básico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
3. CASA	2.1 – Padrão Básico	60	20%
	2.2 – Padrão Proleção	60	20%
	2.3 – Padrão Econômica	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Lúxi	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

A idade da edificação na época de sua avaliação (*Ie*) é aquela estimada em razão do obsolecimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (*Ie*) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte



Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Let.	Estado da Edificação	Degradação (%)	Características
A	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresenta apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre novo e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresenta necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recuperar a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação semirnova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	6,88	Edificação semirnova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, reboço do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,90	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de peças de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações citadas em virtude.

A Tabela 2 apresentada na sequência apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke calculado conforme Equação 7. Para consultá-la:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação  $I_e$  – e a vida referencial  $I_r$  – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no Quadro 1.



Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	a	b	c	d	e	f	g	h
0	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



Determinação do Custo da Construção 1 : COBERTURAS



Parâmetros utilizados para Determinação do Custo da Construção.

Área Equivalente da Construção

Descrição dos Pavimentos	Área Construída (m²)	Equivalência Adotada	Pi	Área Equivalente (m²)
Térreo	324,36	b) área privativa (unidade autônoma padrão)	1,00	324,36
<b>Total</b>	<b>324,36</b>			<b>324,36</b>

Determinação do Custo Unitário da Construção

CUB - Custo Unitário Básico, publicado pelo Sinduscon	R\$ 1.173,62
OE - Orçamento de Elevadores (Total Gasto)	R\$ 0,00
OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio etc;	R\$ 0,00
Ofe - Orçamento de fundações especiais;	R\$ 0,00
Ofd - Orçamento de fundações diretas;	R\$ 0,00
A - Taxa de administração da obra;	
F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;	
L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.	
<b>C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção</b>	<b>R\$ 1.173,62</b>





**Determinação da Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)**

Descrição dos Parâmetros	Parâmetros Adotados	Índices
IE - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;		30
EC - Depreciação decorrente do estado de conservação	Entre reparos simples e importantes	Entr f
Padrão Construtivo Adotado para Determinação da Vida Referencial (IR)	Cobertura Simples	Cobe 20
R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação em decimal		0,20
Idade em % da vida referencial		150%
K - Coeficiente de Ross-Heidecke Adotado		0,0000
<b>Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)</b>		<b>0,2000</b>

**Determinação dos Custos de Construção Total do Imóvel**

**Custo de Reprodução**

Área Equivalente Calculada (m <sup>2</sup> )	324,36
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R\$ 1.173,62
Coeficiente de Ajuste em Regiões Isoladas (desconsiderar)	1,00
Custos Extras (Exemplo: Transporte do Material em Regiões Isoladas ou outras situações)	
<b>Custo de Reprodução</b>	<b>R\$ 380.675,38</b>

**Custo de Reedição**

Área Equivalente Calculada (m <sup>2</sup> )	324,36
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção de Reprodução	R\$ 1.173,62
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	0,2000
<b>Custo de Reprodução</b>	<b>R\$ 76.135,08</b>

**CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO | REEDIÇÃO ADOTADO**

**R\$ 76.100,00**

( SETENTA E SEIS MIL E CEM REAIS )

**Comentários:**

CUB/M<sup>2</sup> DE JULHO DE 2021 - GI 1.173,62 2,46%



## RESUMO EXECUTIVO

Descrição das Benfeitorias	Custo Novo	Foc	Custo Depreciado	Custo Depreciado Adotado
1 COBERTURAS	R\$ 380.675,38	0,2000	R\$ 76.135,08	R\$ 76.100,00
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
<b>CUSTO TOTAL</b>	<b>R\$ 380.675,38</b>	<b>-</b>	<b>R\$ 76.135,08</b>	<b>R\$ 76.100,00</b>



#### Fundamentação das Benfeitorias

**Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto <b>Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão</b>	<b>2 Pontos</b>
2	BDI <b>Justificado</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Depreciação Física <b>Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Pontos Obtidos <b>6</b>	

**Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

1	Pontos Mínimos <b>Grau II</b>
2	Itens obrigatórios no grau correspondente <b>1 e 2, no mínimo no grau II</b>
3	Grau de Fundamentação Atingido <b>Grau II</b>

#### Fundamentação Método Evolutivo

**Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do Terreno <b>Grau II de fundamentação no método comparativo direto ou involutivo</b>	<b>2 Pontos</b>
2	Estimativa dos custo de reedição <b>Grau II de fundamentação no método quantificação do custo</b>	<b>2 Pontos</b>
3	Fator de comercialização <b>Justificado</b>	<b>2 Pontos</b>
4	Pontos Obtidos <b>6</b>	

**Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

1	Pontos Mínimos <b>Grau II</b>
2	Itens obrigatórios no grau correspondente <b>Todos, no mínimo grau II</b>
3	Grau de Precisão de Atingido <b>Grau II</b>

#### Referências Utilizadas:

NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios

Avaliação de Bens - Princípios Básicos e Aplicações, 3ª Edição - Radegaz Nasser Júnior

Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos, publicado pelo IBAPE-SP

VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, publicado pelo IBAPE-SP em 2019

IUP - Índice de Unidades Padronizadas, publicado pelo IBAPE-SP em 2019, estudo complementar ao VEIU



## DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### Conceito de Valor

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

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

*Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:*

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

De acordo com a União Pan-Americana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. *O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.*
2. *A União Pan-americana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:*

*“Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”*

*“Valor de Liquidação Forçada - trata-se de valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e*



também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

### CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Resultado da Avaliação:

Terreno:

VT = R\$ 874.700,00

Benfeitorias depreciadas: CB = R\$76.100,00

Valor total do imóvel: VI = (VT + CB) x FC

VI = (R\$ 874.700,00 + R\$76.100,00) x 1,00 VI = R\$ 950.800,00

Após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel, em números redondos (considerando o limite permitido para arredondamento de 1%), à data da avaliação seja:

**R\$ 950.800,00**

**(Novecentos e Cinquenta Mil e Oitocentos Reais)**

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

**Cálculo do Valor de Liquidez - Fórmula (Juros Compostos):** Para o cálculo do valor de liquidez, utilizou-se a

29



seguinte fórmula:  $VF = VP \times (1+i)^n$

Legenda:

VF = Valor Futuro = Valor de Mercado VP = Valor Presente = Valor de Liquidez

i = Taxa (adotado em 18% ao ano) – Expressa custo de oportunidade do ativo estar imobilizado além de gastos com imóvel (Ex. IPTU, condomínio, manutenção, etc.) durante o período que o imóvel estará a venda.

n = Prazo para liquidação do imóvel (considerado em 36 meses, ou, 3 anos)

FORMAÇÃO DE VALORES para liquidação forçada

Valor de Mercado Atual (R\$)	950.800,00
Período de Exposição	36 meses
Taxa de Desconto	12% a.a.

**R\$ 676.760,66**

(Três milhões e seiscientos mil reais)

## ENCERRAMENTO

### Declaração de Conformidade com o Código de Ética

O signatário atesta que o presente trabalho obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- ✓ O item objeto deste trabalho, foi inspecionado pessoalmente por este perito avaliador.
- ✓ O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ✓ O signatário não tem inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação ao solicitante.
- ✓ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ✓ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões



que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

✓ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CRECI- Conselho Regional de Corretor de Imóvel e do CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis.

#### **Termo de Encerramento**

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 34 (Trinta e Quatro) páginas datilografadas sendo a última assinada, e 06 (seis) anexos.

Passos, 26 de julho de 2021.

**DANIEL DA CUNHA LAU**

**Corretor de Imóveis – CRECI nº 23.006/MG**

**Especialista em Avaliações e Perícias de Imóveis**



## QUESITOS

### Quesitos do Requerente

1. Apresente o Sr. Perito os seguintes documentos referentes aos imóveis avaliados: Certidão de Matrícula Atualizada; Fotos internas, externas e aérea; plantas de situação e localização e mapas; planta baixa; Certidão de Valor Venal expedida pelo Município de Passos / MG.

**Resposta:** Para este trabalho foi usado a Certidão de Matrícula fornecida nos autos; as fotos internas e externas estão em anexo. Foi levantado a área do terreno e construída conforme anexo. Foi apresentado um croqui da localização do imóvel quanto das amostras. A Prefeitura Municipal de Passos/MG lançou para efeitos de cadastro (IPTU) a área do imóvel objeto do presente laudo juntamente com outro imóvel confrontante, conforme imagem de GEOREFENCIAMENTO em anexo, sendo impossível emitir certidão do valor venal do imóvel avaliando.

2. Esclareça o Expert, com relação a cada um dos imóveis, quais as áreas totais, áreas não edificadas e áreas edificadas.

**Resposta:** Foi realizado o levantamento da área do terreno e da área construída conforme anexo.

3. Com relação às áreas edificadas, individualize o Sr. Perito as respectivas metragens divididas por padrões de acabamento, instruindo com as fotografias correlatas.

**Resposta:** Cada imóvel avaliado possui uma descrição e padrão próprio de acabamento, conforme descrito em cada laudo.

4. Realize o Expert Judicial avaliação dos imóveis objetos da perícia pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14.653-2).

**Resposta:** Para a definição dos valores foram utilizados os Métodos Comparativo Direto de Dados de Mercado (Terreno), Método da quantificação de Custo (Benfeitoria) e Método Evolutivo (Imóvel como um todo).

5. Identifique o Perito Judicial os imóveis utilizados como amostras, apresentando fotografias externas, aéreas e suas localizações, informando as fontes de consulta/informação, explicitando, ainda, as suas semelhanças e diferenças relevantes com os imóveis objetos da perícia, bem como o grau de aproveitamento.

**Resposta:** Encontra se nas pesquisas de amostras e croqui das amostras.





6. Informe o Sr. Perito a predominância residencial, comercial, industrial ou mista dos locais nos quais os imóveis se encontram, distância do centro da cidade, infraestrutura existente (asfalto, energia elétrica, rede de esgoto), facilidade de acesso e estacionamento, e pontos relevantes nas proximidades, bem como de qual forma tais informação interferem nos valores de avaliação.

Resposta: Descrito na característica da região.

7. Esclareça o Expert se as avaliações realizadas unilateralmente pela Instituição Financeira Requerida atendem aos requisitos da norma técnica NBR 14.653-2, informando em quais pontos elas não se adequam à norma.

**Resposta:** Nenhuma das avaliações realizadas atendem as normas técnicas da NBR 14.653-2, todas citam o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, porém não apresentam amostras, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transações realizadas para justificar tal metodologia.

8. Esclareça o Sr. Perito se as avaliações apresentam diferenças superiores a 20% e se, nos termos do item 8.2.1.5.4 da NBR 14.653-2 as diferenças apresentadas as tornam inconsistentes.

**Resposta:** Não é possível considerar as avaliações realizadas por não atenderem as normas técnicas da NBR 14.653-2.

#### **Quesitos do Requerido**

1. Qual é o valor de mercado de cada um dos imóveis periciados?

**Resposta:** O valor foi informado neste instrumento.

2. Qual é o valor para venda imediata/forçada de cada um dos imóveis periciados?

**Resposta:** O valor foi informado neste instrumento.

3. Qual é a área constante na matrícula de cada um dos imóveis periciados?

**Resposta:** Apenas a matrícula n.º 5.410 possui área averbada (650,00m<sup>2</sup>). O trabalho apresentado tem caráter avaliatório, sendo assim para definição da área total de cada matrícula será necessário a contratação de um serviço de levantamento topográfico, uma vez que as demais matrículas não possuem áreas averbadas.

4. As avaliações acima levaram em conta as áreas constantes nas matrículas imobiliárias de cada um dos imóveis periciados?



**Resposta:** Foram conferidas in loco as medidas de frente, laterais e fundo, sendo que tais medidas não batem com as medidas das matrículas, sendo assim este Perito considerou para definição deste trabalho as medidas reais de cada imóvel.

5. Nas avaliações realizadas em 2018, os avaliadores da Telinvest e Alan Imóveis levaram em consideração as áreas constantes nas matrículas de cada um dos imóveis periciados?

**Resposta:** *Apenas a matrícula n.º 5.410 possui área averbada (650,00m<sup>2</sup>), as demais matrículas não, sendo assim este Perito não tem como responder quais medidas foram consideradas na época.*

6. Da análise dos laudos de avaliações realizados em 2018, pelos avaliadores da Telinvest e Alan Imóveis, é possível concluir que os valores atribuídos aos imóveis periciados podem ter sido equivocados e/ou supervalorizados?

**Resposta:** Não é possível concluir equivoco ou até mesmo supervalorização, uma vez que na época das avaliações não foram apresentadas amostras de mercado para tal conclusão.

7. Da análise dos laudos de avaliações realizados em 2020, pelos avaliadores Valdeir Santos, Gileno Ribeiro e Luiz Medici, é possível concluir que a média das 03 (três) avaliações refletem o valor atual para a venda dos imóveis periciados?

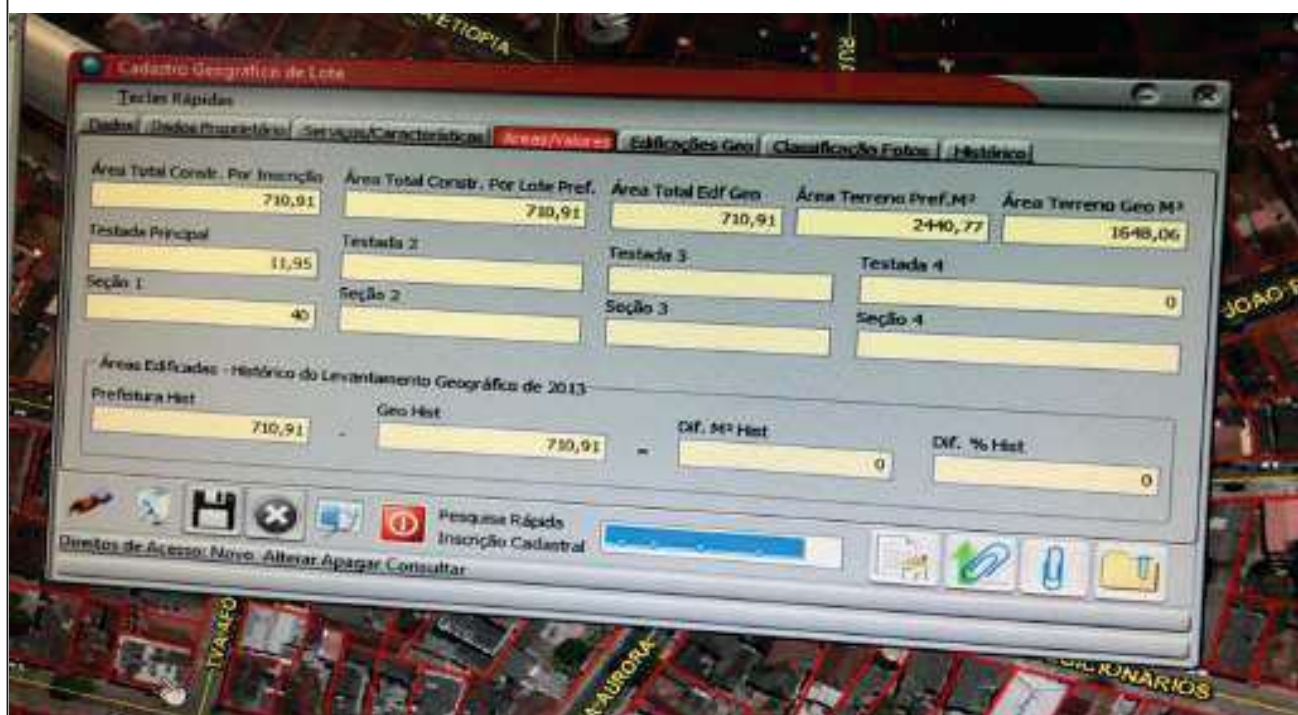
**Resposta:** O valor atual para venda dos imóveis estão descritos neste trabalho, conforme normas técnicas da NBR 14.653-2. Trabalhos que não atendem este normativo não podem ser considerados.

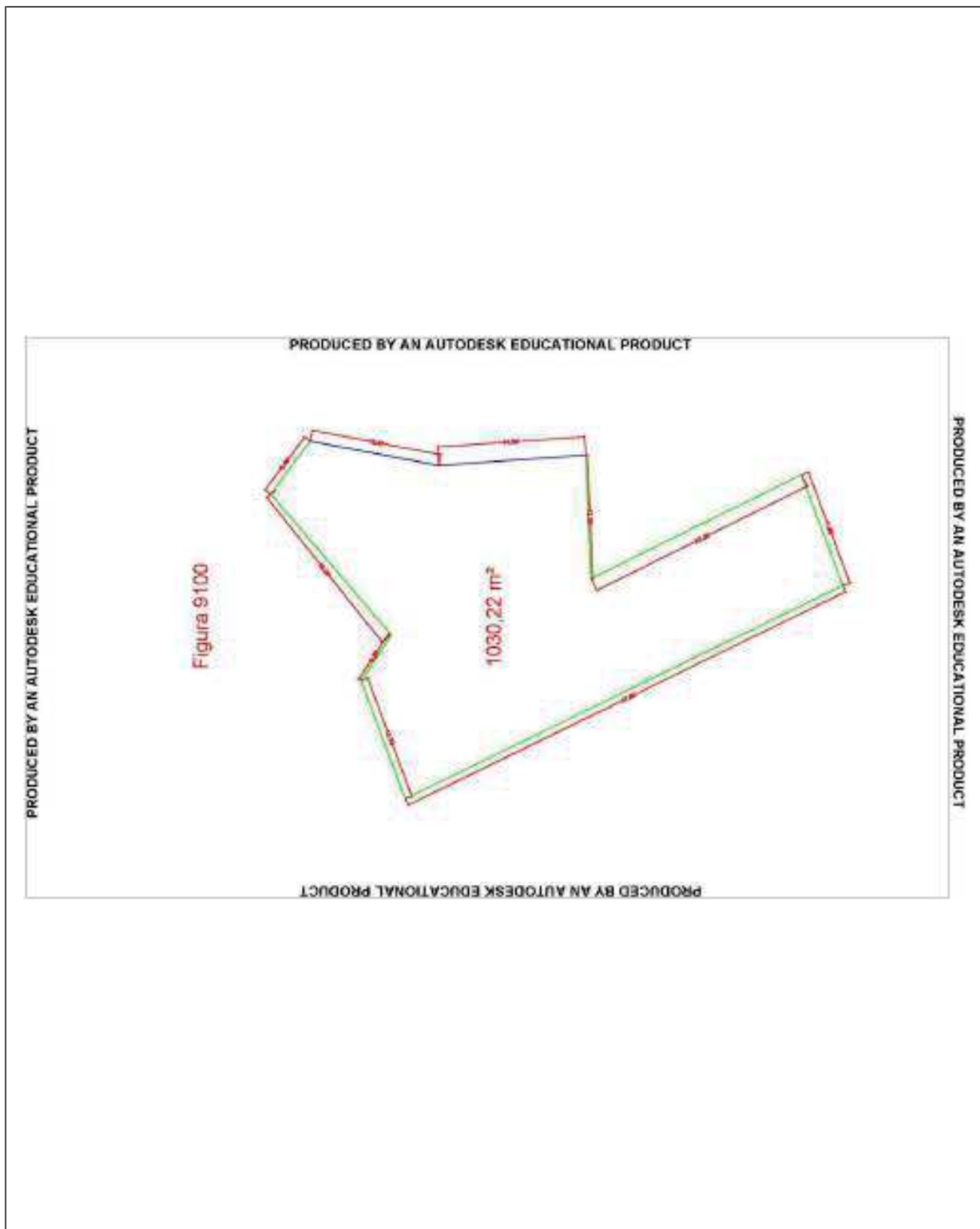


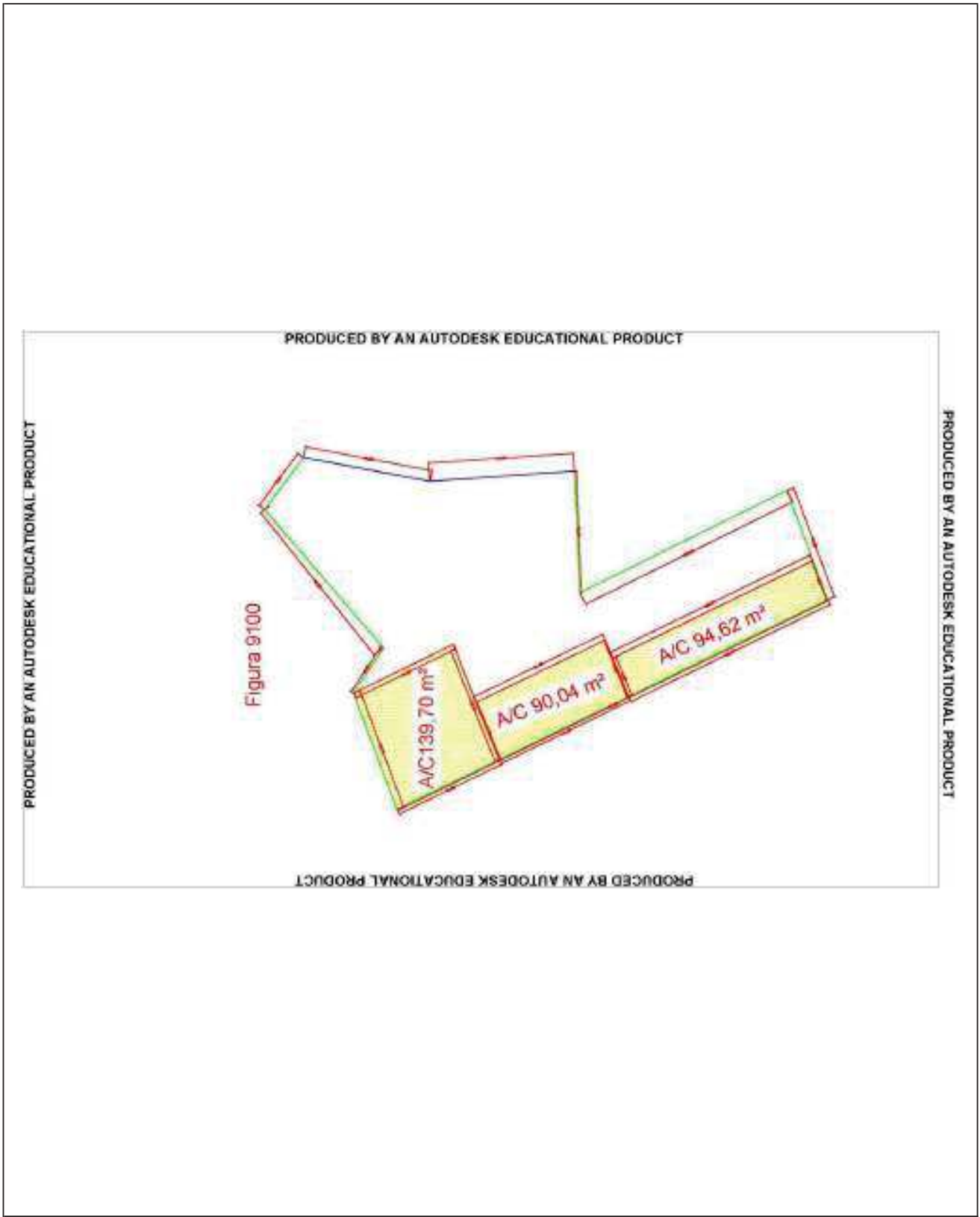
ANEXOS

Documentação (GEOREFERÊNCIAMENTO PREFEITURA MUNICIPAL DE PASSOS/MG)











ESTADO DE MINAS GERAIS  
 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PASSOS - MG  
 Oficial: Bel.ELPÍDIO FREIRE NETO

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Eu, ELPÍDIO FREIRE NETO, Oficial do Registro de Imóveis desta cidade e Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais, na forma da Lei, etc.

CERTIFICO, que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matricula número 9100 do Livro n.º 2 - Registro Geral da 10/08/1983:

**9100 - 10/08/1983**

**IMÓVEL:** Uma casa com sete cômodos, em péssimo estado de conservação, e mais uma casa de despejo no quintal, sita nesta cidade, à Praça Tiradentes, n.º 31, e terreno respectivo medindo 12,20 metros de frente, para a citada praça, 12,00 metros nos fundos, divicionando com Helio Marques da Silva e Francisco Marques da Silva, 47,70 metros do lado direito, na confrontação ainda com Helio Marques da Silva e Francisco Marques da Silva, e 47,70 pelo lado esquerdo, na divisa com o espólio de João Fernandes do Amaral. **REGISTRO ANTERIOR:** L.º 20, fls. 175, n.º R6=3.447. **PROPRIETÁRIO:** Casa Leal Ltda, CGC/MP 23.276.645/0001-57. Dou fe. Passos, 10 de agosto de 1983. O Oficial: (a) Wladir Caldeira Moraes.

**R-1-9100 - 10/08/1983**

**R1=9.100** - Por escritura de compra e venda de 29 de julho de 1983, pelo 2.º tabelião de Passos, foi por Casa Leal Ltda, CGC/MP 23.276.645/0001-57, vendido a **HELIO MARQUES DA SILVA**, CPF 005.116.336-53, comerciante, casado, residente nesta cidade, o imóvel constante da matricula supra, no valor de Cr\$3.500.000,00. Dou fe. Passos, 10 de agosto de 1983. O Oficial: (a) Wladir Caldeira de Moraes.

**R-2-9100 - 25/07/1988**

**R2=9.100** - Por escritura pública de compra e venda de 22 de julho de 1988, pelo 2.º tabelião de Passos (MG), foi por Helio Marques da Silva, CIC 005.116.336-53, RG 2.676.900-SP, aposentado, e sua mulher D. Nadir Aparecida Bueno Marques, RG 6.516.483-SP, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anterior a lei 6.515/77, residentes no Passeio Sabará, 107, em Ilha Solteira-SP, vendido a **ERNANE MARQUES VIEIRA**, CPF 339.936.106-87, CI M- 548.332-SSP/MG, comerciante, casado(a) pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **ELISABETE GOMES VIEIRA**, residentes nesta cidade; **EDER MARQUES VIEIRA**, CPF 445.068.806-68, CI M- 2.834.498-SSP/MG, comerciante, solteiro, maior, residente nesta cidade; **EDSON MARQUES VIEIRA**, CPF 357.638.926-15, CI 10.597.427-SSP/SP, comerciante, casado(a) pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **ANDRÉA GORZATO VIEIRA**, residentes nesta cidade; **EZIO MARQUES VIEIRA**, CPF 718.044.205-20, CI M- 3.427.719-SSP/MG, comerciante, solteiro, maior, residente nesta cidade, todos brasileiros; Uma casa com sete cômodos, em péssimo estado de conservação, e mais uma casa de despejo no quintal, com 100m² de construção, e terreno respectivo medindo 12,20 metros de frente, para a citada praça, 12,00 metros nos fundos, dividindo com Helio Marques da Silva e Francisco Marques da Silva, 47,70 metros do lado direito, na confrontação com Helio Marques da Silva e Francisco Marques da Silva, e 47,70 pelo lado esquerdo, na divisa com o espólio de João Fernandes do Amaral, imóvel este sito a Praça Tiradentes, n.º 31, nesta cidade; no valor de Cr\$1.410.000,00. Dou fe. Passos, 25 de julho de 1988. O Oficial: (a) Wladir Caldeira de Moraes.

**AV-3-9100 - 02/03/1990**

Página 1 de 6

Digitalizado com CamScanner



**CUB/m<sup>2</sup>**

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

CUB/m<sup>2</sup> dados de Junho/2021, para ser usado em Julho/2021

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 18/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Julho/2021**. 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 desses 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, subterramentos, paredes-diafragma, fronts, rebatimento de laje/freixo, 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), jardimamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro II): impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.070,77	2,68%	R-1	2.486,58	2,45%	R-1	2.994,19	2,44%
PP-4	1.920,58	2,46%	PP-4	2.335,73	2,34%	R-5	2.427,60	2,36%
R-8	1.831,86	2,47%	R-8	2.065,18	2,32%	R-16	2.585,73	2,20%
PIS	1.469,21	2,54%	R-16	1.593,04	2,20%			

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.300,96	2,21%	CAL-8	2.516,58	2,22%
CSL-8	2.074,84	2,31%	CSL-8	2.244,96	2,39%
CSL-16	2.775,20	2,27%	CSL-16	2.994,21	2,35%

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

RP1Q	2.239,52	2,50%
GI	1.173,62	2,46%





Relatório Fotográfico



VISTA FRENTE



VISTA FRENTE



VISTA LATERAL DIREITA



VISTA LATERAL DIREITA



VISTA LATERAL DIREITA



VISTA LATERAL DIREITA



Relatório Fotográfico



VISTA LATERAL DIREITA



COBERTURA METÁLICA



COBERTURA METÁLICA



EDÍCULA



EDÍCULA



EDÍCULA



Relatório Fotográfico



EDÍCULA



COBERTURA



COBERTURA



COBERTURA



COBERTURA



COBERTURA

