

TRABALHO SOLICITADO POR



DETERMINAÇÃO DOS VALORES VENAL DE MERCADO E DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO TERRENO SITUADO À AV. CÉSAR HILAL, Nº 715, ESQUINA DA AV. VITÓRIA, BENTO FERREIRA, VITÓRIA - ES.



RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Valor venal de mercado: R\$ 3.378.000,00
Valor de Liquidez Forçada: R\$ 2.365.000,00
Data: 15 de Março de 2015.

RELATÓRIO: 215.12665

Rua Conde de Bonfim, 106, sl.205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-7047/3872-6123
embrap@embrap Praxis.com.br www.embrap Praxis.com.br

INTRODUÇÃO/SUMÁRIO

Para a elaboração deste relatório foi realizada vistoria no local e no imóvel em Março/2015.

A vistoria do local objetivou a determinação de ocupação e padrão da circunvizinhança. A vistoria do imóvel objetivou a determinação de topografia e estado de conservação. Não foram feitas medições; as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente. Da mesma forma não foram realizadas análises de solo ou assemelhados.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será o de mercado, a ser calculado por comparatividade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação 1 e restringiu-se apenas ao imóvel – terreno e benfeitorias, não considerando o negócio ali desenvolvido nem a empresa que o explora.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

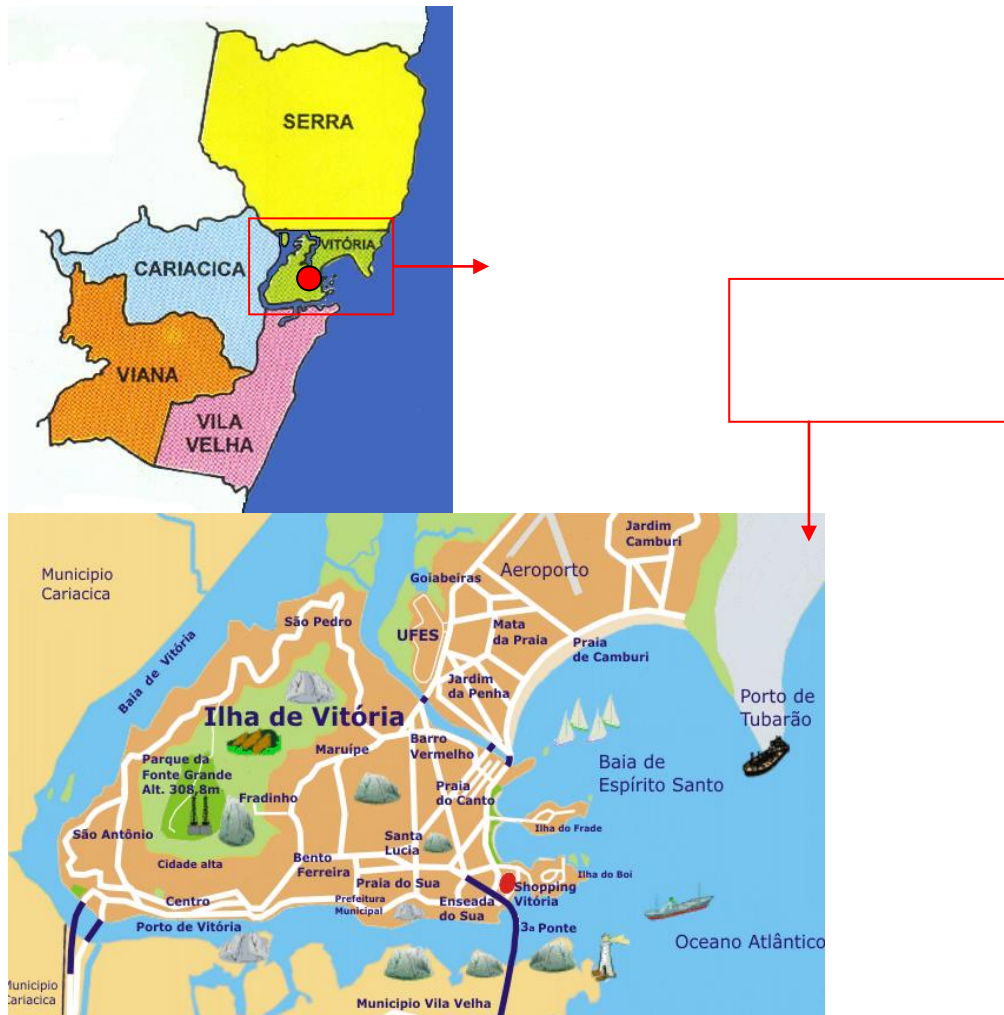
- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos.
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação.
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;
- Parte E: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis;

PARTE A - LOCAL

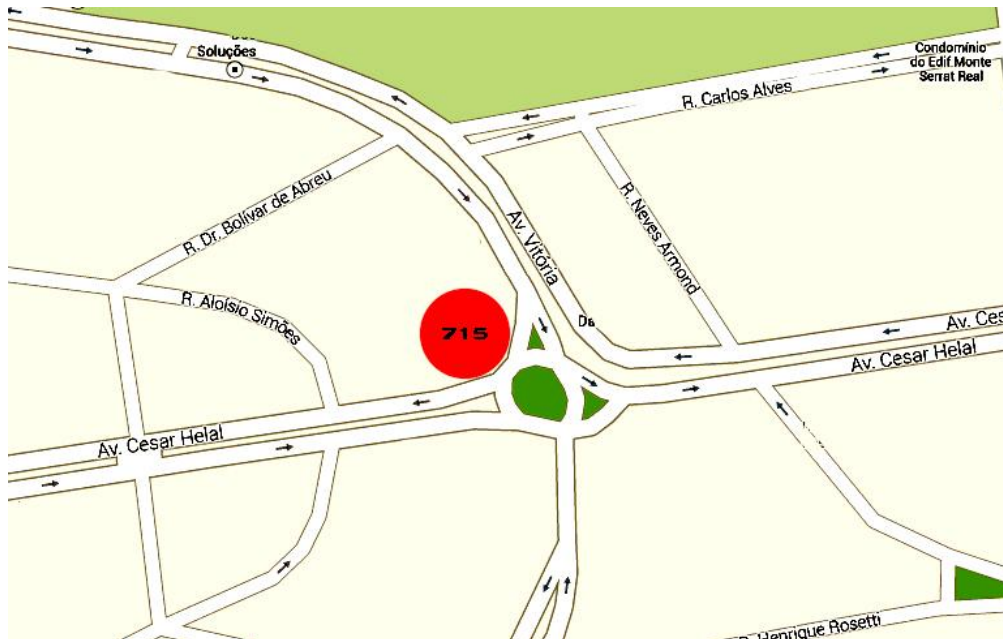
A.1 - DADOS CADASTRAIS DA PROPRIEDADE

- Endereço: Av. César Hilal, 715.
- Trecho: esquina da Av. Vitória.
- Bairro: Bento Ferreira.
- Região: Centro.
- Distrito: sede.
- Município: Vitória.
- Estado: ES

A.2 – LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS (Apresentados em escalas progressivamente maiores)







A.3 – VISUALIZAÇÃO POR SATÉLITE (GOOGLE EARTH):



A.4 - O MUNICÍPIO DE VITÓRIA:

O município de Vitória é formado por 34 ilhas, sendo a principal e a maior a ilha de Vitória, com área de 28,04 Km², mais uma parte continental.

A ilha de Vitória é uma cidade-porto situada na Bahia do Espírito Santo, ligada a terra firme através de uma ponte. É um prolongamento do relevo continental circundada por numerosas terras de mangues e restingas.

É o centro comercial mais importante do Estado, exportando açúcar, café, madeira, arroz e mandioca e grande parte da carga de minérios dos Estados de Minas Gerais e do Pará.

Conhecida por sua beleza, guarda sua história nas construções coloniais, nos antigos fortes e igrejas e várias tradições seculares além de oferecer lindas praias, uma vida noturna intensa e infra-estrutura hoteleira e restaurantes de padrão excelente. A cidade se divide em alta, onde se localiza os monumentos históricos e a reserva de área verde; e Baixa, onde estão o comércio, os portos e as praias.

A.4 - O BAIRRO DE SITUAÇÃO:

O imóvel considerado está situado dentro dos limites do bairro do Bento Ferreira, bairro bem central de Vitória. O bairro apresenta o mar como seu limite sul, tendo os bairros de Praia do Suá e Monte Belo à Leste e oeste, respectivamente, e Morro Jaburu ao norte.

O bairro é amplo e apresenta ocupação bem diversificada, com diferenças marcantes entre o sul, junto à orla e o norte, onde se situa o imóvel analisado.

Neste trecho a ocupação é mais horizontalizada e com predominância residencial e de serviços.

- * **Densidade demográfica no trecho:** média; o bairro ainda está se desenvolvendo e os empreendimentos verticais estão começando a ocupar os espaços disponíveis.
- * **Transporte coletivo:** circulam várias linhas de ônibus em torno do local.
- * **Zoneamento:** o trecho é de uso misto, ensejando um aproveitamento bastante diversificado, ao contrário da orla.
- * **Infraestrutura e serviços:** o local apresenta, de forma geral, a disponibilidade dos serviços públicos-padrão existentes na cidade, ou seja, pavimentação de ruas e passeios, distribuição de água canalizada, drenagem pluvial e canalização de esgotos, rede de distribuição de eletricidade pública e domiciliar, rede de telefones, coleta de lixo, parque, etc. O local apresenta, até cerca de 500 m de distância do empreendimento, posto de saúde, bancos, postos de auto-serviço, escolas e muitos bares e restaurantes.

A.5. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO: Avs. César Hilal e Vitória

Trata-se de duas das mais importantes vias do setor norte do bairro e que cruzam no trecho de situação do imóvel avaliando.

Apresentam, de forma geral as seguintes características:

Ambas as vias desenvolvem-se com perfil plano e traçados retilíneos no trecho em estudo, com pistas de rolamento asfaltadas, passeios em cimento e iluminação pública a vapor de mercúrio. Apresentam tráfego de veículos expressivo em ambos os sentidos.

PARTE B – O IMÓVEL

B.1 - CONFIGURAÇÃO DO IMÓVEL:

O terreno que integra o imóvel em questão é constituído pelos os lotes 7 e 8 da quadra 53, frontal as Av. Vitória e Cezar Hilal.

A área total perfaz 1.186,916 m², correspondendo 507,5140 m² ao Lote 7 da quadra n.º 53 – e 679.4020 m² ao Lote 8 da quadra n.º 53.

Zoneamento – ZOC4 – LP

Categoria de Uso – G3 ESP

B.2 - TERRENO

Em termos globais, o terreno apresenta configuração irregular e topografia plana e ao nível dos logradouros de situação. Apresenta as seguintes dimensões poligonais:

- **Lote 7 da quadra 53 – Matricula n.º 554**

Frente: 16,25 m de um arco de curva de 13,831 m pelo o alinhamento da Av. Cezar Hilal;
Lateral Direita: 32,50 m em reta com o lote de n.º 6.
Lateral Esquerda: 38,50 m, em reta com o lote de n.º 8.
Perímetro de: 101,087 m.

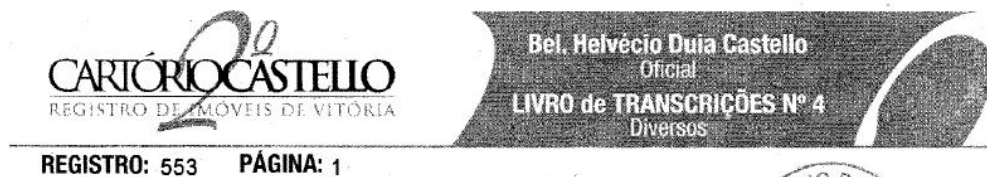
- **Lote 8 da quadra 53 – Matricula n.º 553**

Frente: 34,334 m em curva com as aludidas Avenidas.
Lateral Direita: 38,50 m em reta com o lote de n.º 7.
Lateral Esquerda: 42,00 m, em reta com o lote de n.º 8.
Perímetro de: 114,834 m.

B.3 - BENFEITORIAS

Não consideradas.

B.4 – DOCUMENTOS:



Nº de Ordem: 553.-

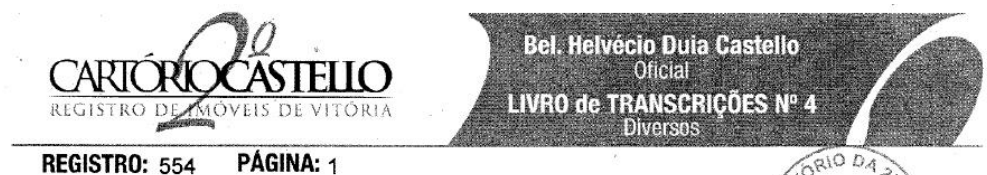
Transcrições Anteriores: 18.963 Lº 3-AN Cartório 1ª Zona.-

Data: 17 de Março de 1965.-

Circunscrição: Nossa Senhora da Vitória.-

Denominação ou Rua e Número: Avenidas Vitória e César Hilal em Bento Ferreira, nesta Capital.-

Característicos e Confrontações: Lote de terreno nº 8 da quadra nº 53 situado na esquinas das Avenidas Vitória e Cezar Hilal, em Bento Ferreira, nesta Capital, medindo a área de seiscentos e setenta e nove metros, quarenta decímetros e vinte centímetros quadrados (679,4020m²) e o perímetro de cento e quatorze metros oitocentos e trinta e quatro milímetros (114,834m) limitando-se pela frente, na extensão de 34,334m em curva com as aludidas avenidas; pelo lado direito, na extensão de 38,50m em linha reta, com o lote nº 7; e pelo lado esquerdo, na extensão de 42m em linha reta com o lote nº 9 (nove).(as) Rostand Reine Castello.-



Nº de Ordem: 554.-

Transcrições Anteriores: 18.963 Lº 3-AN Cartório 1ª Zona.-

Data: 17 de Março de 1965.-

Circunscrição: Nossa Senhora da Vitória.-

Denominação ou Rua e Número: Avenida Cesar Hilal Bento Ferreira nesta Capital.-

Característicos e Confrontações: O lote de terreno nº 53 digo nº 7 da quadra nº 7 digo da quadra 53, situado à Av. Cezar Hilal, em Bento Ferreira, nesta Capital, com a área de quinhentos e sete metros cinquenta e um decímetros e quarenta centímetros quadrados (507,5140m²) e o perímetro de cento e um metros e oitenta e sete milímetros (101,087m) limitando-se: pela frente, por uma linha composta de um segmento de reta de 16,25m de um arco de curva de 13,831m com a mencionada Avenida; pelo lado direito, na extensão de 32,50m em reta com o lote nº 6; e pelo lado esquerdo na extensão de 38,50m também em linha reta, com o lote nº 8 (oito).(as) Rostand Reine Castello.-





Prefeitura Municipal de Vitória

Secretaria Municipal de Fazenda - Coordenação de Cadastro Imobiliário

Espelho Cadastral da Unidade

Inscrição Fiscal: 2 - 3545620 Inscrição Imobiliária: 03.02.030.0184.001 Face: 3
 Situação Cadastral: **Normal** **Com Pendência(s)**

Localização da Propriedade

Endereço: AV. CEZAR HILAL, 715 - BENTO FERREIRA
Município: VITÓRIA - ESPÍRITO SANTO

Identificação do Responsável

Nome: ANA LORENZUTTI FAIRICH **Doc. Ident.:** CPF 097.006.687-20
Endereço: PC SAN MARTIN, 1155 - PRAIA DO CANTO
Município: Vitória - ES **CEP:** 29.055-170

Responsável(is) Fiscal(is)

Nome	Documento	Situação	Condição
ANA LORENZUTTI FAIRICH	CPF 097.006.687-20	Proprietário	ESPÓLIO

Informações do Lote

Área do Terreno: 1.186,91	Testada Principal: 64,00	Situação do Lote: Meio de quadra
Área acima da Cota 50: 0,00	Localização: Demais	Topografia: Plano
Área Non Aedificandi: 0,00	Caracterização: Construído	Muro: Sim
Área Preservada: 0,00	Condição do Solo: Normal	Calçada: Sim
Área Total Edificada: 262,64	Demais Testadas:	Ref. Loteamento: 000.0000
Percentual de Isenção Preservação: 0,00%		Dt de Lançamento: 01/01/1988

Informações da Unidade

Exercício: 1988
Ocupação: Residencial **Patrimônio:** Particular **Numeração Oficial:** Sim

Informações da Edificação

Área da Edificação: 262,64	Conservação: Regular	Air Condicionado: Não
Fração Ideal: 1,000000	Fôrro: Sem	Sauna/Pisc Privativa: Não
Área Fraç Terreno: 1.186,91	Piso: Cerâmica Simples	Sauna/Pisc Comunit: Não
Área Terreno Exced: 0,00	Inst Sanitária: Até 2 banheiro:	Nº de Quartos: Não Avaliado
Estrutura: Concreto	Quant Pavimentos: 1	Nº de Suites: Não Avaliado
Esquadria: Madeira	Nº Pavimento: 1	Nº Vagas Garagem: Não Avaliado
Revest. Fachada: Reboco	Elevador: Não	Sol da Manhã: Não Avaliado
Revest Interno: Massa Corrida	Escada Rolante: Não	Varanda: Não Avaliado
Data Construção: 01/01/1988	Tipo Construção: Casa Recuada Conjugada	Posição Via Pública: Não Avaliado



Prefeitura Municipal de Vitória
Secretaria de Desenvolvimento da Cidade
Departamento de Controles Urbanos

CONSULTA PRÉVIA DE LOCALIZAÇÃO (EMITIDA PELA INTERNET)

Número da consulta: 33993/2013

Emissão: 05/09/2013 12:32:10

Inscrição Imobiliária	Inscrição Fiscal do Imóvel	Nome / Razão Social	Área da atividade (m²)
03.02.030.0184.001	3545628	Bancos	1130,00

Informações do requerente

Atividades solicitadas

6421-2/00 - BANCOS COMERCIAIS

Endereço do estabelecimento

AVENIDA: CEZAR HILAL, 715 Bairro: BENTO FERREIRA
CEP:29050662

Numeração oficial:
SIM

Telefone
(27)
71297687

Autônomo

Fábio Giovani

Detalhamento no PDU

Não há

Realização da Consulta

05/09/2013

Informações técnicas

Categoria de uso

G3 especial -Atividades do Grupo 3 especial

Zona de uso

ZOC4-LP

Situação

Proibida

Ocupação do imóvel

Residencial - Procurar SEDEC/GCON para verificar quanto à possibilidade de regularização do imóvel, sob pena de indeferimento do posterior licenciamento.

Certificado de Conclusão

Não Localizado - Favor procurar SEDEC/GCE

Atividades proibidas

6421-2/00 - BANCOS COMERCIAIS

Assinatura do requerente

Observações:

Informações falseadas pelo requerente, deturpação do uso concedido, assim como incômodos causados a vizinhança, acarretarão a cassação do alvará. Esta consulta será anulada caso a legislação em vigor seja alterada e/ou a inscrição cadastral não corresponda ao endereço fornecido pelo requerente.

No sentido de evitar transtornos futuros, orientamos para que seja feita conferência das atividades CNAE constantes desta Consulta Prévia, verificando se são coerentes com o ato constitutivo/alterador da pessoa jurídica. As informações aqui prestadas são de inteira responsabilidade do solicitante.

O Requerente deverá procurar o Departamento de Controles Urbanos para esclarecimentos.

Este documento tem validade de 90 dias a partir da realização da consulta.

PARTE C - AVALIAÇÃO

C.1 - PREMISSAS





No presente caso adotamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a apuração do valor buscado.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve ser com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

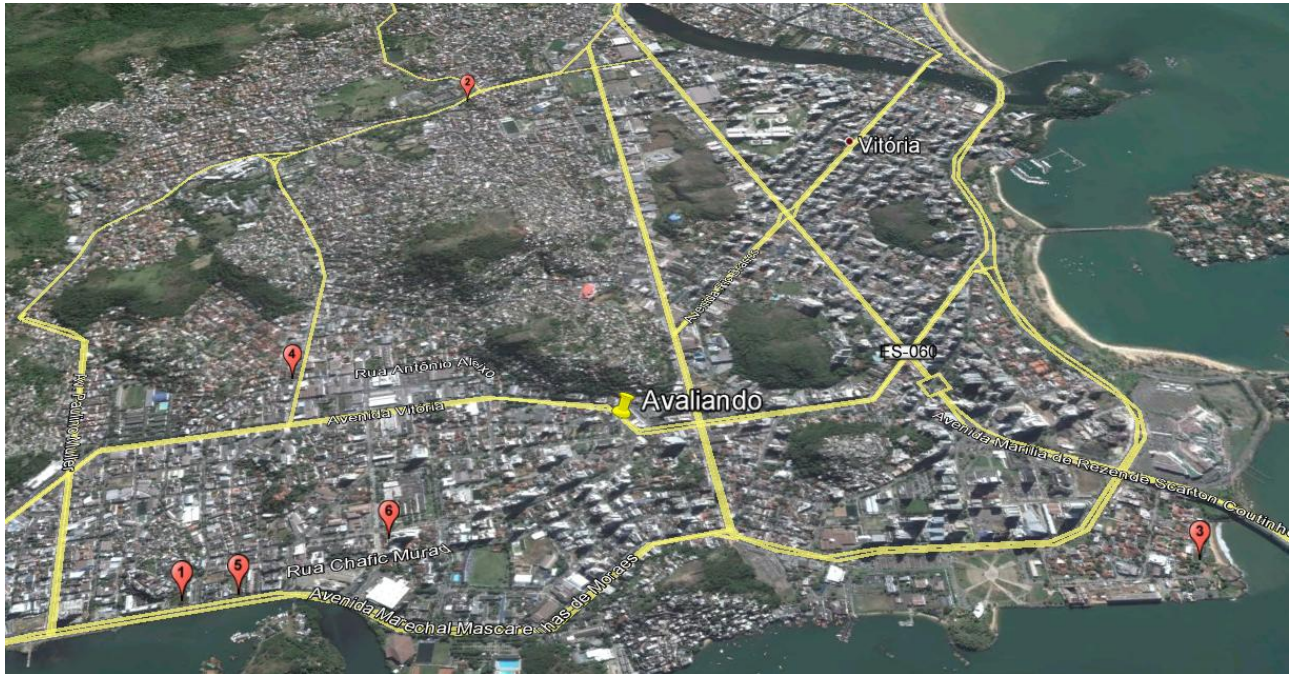
Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva.

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido em conformidade com as NBR-14653-1 e 2, com apuração dos resultados com o Grau de Fundamentação II e de Precisão III.

C.2 - RELAÇÃO DE ELEMENTOS DE PESQUISA

	Elemento Comparativo 1		Ref.:		Data:15/03/2015	
	Empreendimento:					
	Endereço: Av. Marechal Mascarenhas de Moraes S/n					
	Bairro: Centro		Cidade: Vitória		UF: ES	
	Fonte/ telefone: Support Imóveis (27) 3362-4444				Setor Urbano: 1,0000	
	Área terreno (m²): 2.200,00		Testada: 48,00		Topografia: plano / pratic. plano	
	Preço de venda R\$ 5.000.000,00		R\$/m² construído		R\$ 2.272,73 Status A VENDA	
Obs.:						
	Elemento Comparativo 2		Ref.:		Data:15/03/2015	
	Empreendimento:					
	Endereço: Av. Maruípe s/n					
	Bairro: Centro		Cidade: Vitória		UF: ES	
	Fonte/ telefone: Grande House Imóveis (21) 3535-0700				Setor Urbano: 1,0000	
	Área terreno (m²): 1.700,00		Testada: 20,00		Topografia: plano / pratic. plano	
	Preço de venda R\$ 5.400.000,00		R\$/m² construído		R\$ 3.176,47 Status A VENDA	
Obs.:						
	Elemento Comparativo 3		Ref.:		Data:15/03/2015	
	Empreendimento:					
	Endereço: Rua Desembargador Mario da Silva Nunes s/n					
	Bairro: Centro		Cidade: Vitória		UF: ES	
	Fonte/ telefone: Net Imóveis (27) 3222-4300				Setor Urbano: 1,0000	
	Área terreno (m²): 364,00		Testada: 12,00		Topografia: plano / pratic. plano	
	Preço de venda R\$ 1.500.000,00		R\$/m² construído		R\$ 4.120,88 Status A VENDA	
Obs.:						
	Elemento Comparativo 4		Ref.:		Data:15/03/2015	
	Empreendimento:					
	Endereço: Av. Marechal Campos com Rua Antonio Aleixo					
	Bairro: Centro		Cidade: Vitória		UF: ES	
	Fonte/ telefone: Lopes (27) 3015-1200				Setor Urbano: 1,0000	
	Área terreno (m²): 1.380,00		Testada: 15,00		Topografia: plano / pratic. plano	
	Preço de venda R\$ 3.500.000,00		R\$/m² construído		R\$ 2.536,23 Status A VENDA	
Obs.:						

C.2.1. – MAPA DOS ELEMENTOS:



C.2.2. - HOMOGENEIZAÇÃO & TRATAMENTO ESTATÍSTICO:

Determinação dos fatores de ajuste:

- **Fator Fonte (Ff):** estabelece-se a confiabilidade das informações descontando-se, quando for o caso, entre 5% e 20%, admitindo-as superestimadas.
- **Fator de Local (Flocal):** permite posicionar os elementos do universo amostral na situação geográfica do objeto avaliando.
- **Fator de Equivalência de Área (Fa):** permite homogeneizar os preços unitários em relação a áreas, ou seja, quanto maiores as áreas, deverão ser, teoricamente, menores os preços unitários, proporcionalmente.

C.2.3. - CÁLCULOS/HOMOGENEIZAÇÃO

Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto a confiabilidade das amostras, a localização, área, topografia, existência de equipamento urbano, etc. A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivar, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avaliada.

A seguir apresentamos os quadros de homogeneização:

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO E COMPOSIÇÃO DE VALOR:

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Setor Urbano	Testada	Topografia		Preço Pedido (R\$)
Aval.	Av. Cesar Hilal, 715 - Lotes 07 e 08	1.186,91	1,0000	50,00	plano / pratic. plano		-
1	Av. Marechal Mascarenhas de Moraes S/n	2.200,00	1,0000	48,00	plano / pratic. plano		5.000.000,00
2	Av. Maruipé s/n	1.700,00	1,0000	20,00	plano / pratic. plano		5.400.000,00
3	Rua Desembargador Mario da Silva Nunes	364,00	1,0000	12,00	plano / pratic. plano		1.500.000,00
4	Av. Marechal Campos com Rua Antonio Al	1.380,00	1,0000	15,00	plano / pratic. plano		3.500.000,00
5	Av. Marechal Mascarenhas de Moraes S/n	2.200,00	1,0000	40,00	plano / pratic. plano		11.000.000,00
6	Av. Carlos Morais Lima s/n	364,00	1,0000	12,00	plano / pratic. plano		760.000,00
		Pesos					Unitário seco médio

Unitário do Terreno (R\$/m²)	Fatores de Ajustes para Terreno									Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
	Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Outros	Fator Acumulado		
-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
2.272,73	0,90	1,00	1,080	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	0,98	2.232,15	2.232,15
3.176,47	0,90	1,00	1,046	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,13	3.588,17	3.588,17
4.120,88	0,90	0,80	0,863	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	0,75	3.071,42	3.071,42
2.536,23	0,90	1,00	1,038	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,12	2.844,32	2.844,32
5.000,00	0,70	0,80	1,080	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	0,64	3.198,06	3.198,06
2.087,91	0,90	1,10	0,863	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,02	2.139,76	2.139,76
3.199,04											2.845,64

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.845,64
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.699,34
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.991,95

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2.845,64
Desvio Padrão	565,89
Coefficiente de Variação	19,89%
t de Student	1,48
Limite Superior (R\$/m²)	3.187,56
Limite Inferior (R\$/m²)	2.503,73
Intervalo de Confiabilidade	24,03%

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área do Terreno(m²)	1.186,91
Unitário (R\$/m²)	2.845,64
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	3.377.522,52

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$ 3.378.000,00
Valor do imóvel por m² terreno (R\$/m²):	2.845,64

Valor do terreno = R\$ 3.378.000,00

C.3. – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

No caso de uma liquidação forçada, este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, em uma situação de baixa demanda e alta oferta.

Desta forma, os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois, é transgredida uma das principais condições de mercado do bem que é a sua velocidade de venda.

Com isto, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e descontamos do valor as despesas que incorrerão ao longo deste tempo.

Tempo de absorção prevista: **24 meses**

Despesas: Vigilância; Correção de problemas; ITBI; Despesas Cartoriais; Despesas condominiais; IPTU Anual, etc.

O valor de liquidação forçada apurado é de: **R\$ 2.365.000,00**

C.4 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
Tabela 4 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2004)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II	2
(a)	No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25 no Grau I, pois é desejável que, com um menor número de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.		
Total			10

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II

Tabela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			24,03%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			III

Comentários:

PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos em R\$ 3.378.000,00 o Valor Venal de Mercado e em R\$ 2.365.000,00 o valor de Liquidação Forçada aplicáveis ao terreno situado à Av. César Hilal, nº 715, Bento Ferreira – Vitória - ES.

Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/Praxis. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais indicados da Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 15 de Março de 2015.

PARTE E – FOTOS



Logradouro e vista frontal;



Vista externa e interna dos lotes;