

**TRABALHO SOLICITADO POR**



**PARA DETERMINAÇÃO DOS VALORES VENAL DE MERCADO & E DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO PRÉDIO SITUADO À RODOVIA DO SOL, S/Nº, PRAIA DE ITAPARICA, VILA VELHA – ES, OCUPADO HOJE PELAS INSTALAÇÕES DO HOSPITAL**



**RESUMO DA AVALIAÇÃO:**

**Valor venal de mercado: R\$ 41.420.000,00**  
**Valor de Liquidez Forçada: R\$ 28.994.000,00**  
**Data: 15 de Março de 2015.**

**RELATÓRIO: 215.12666**

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:

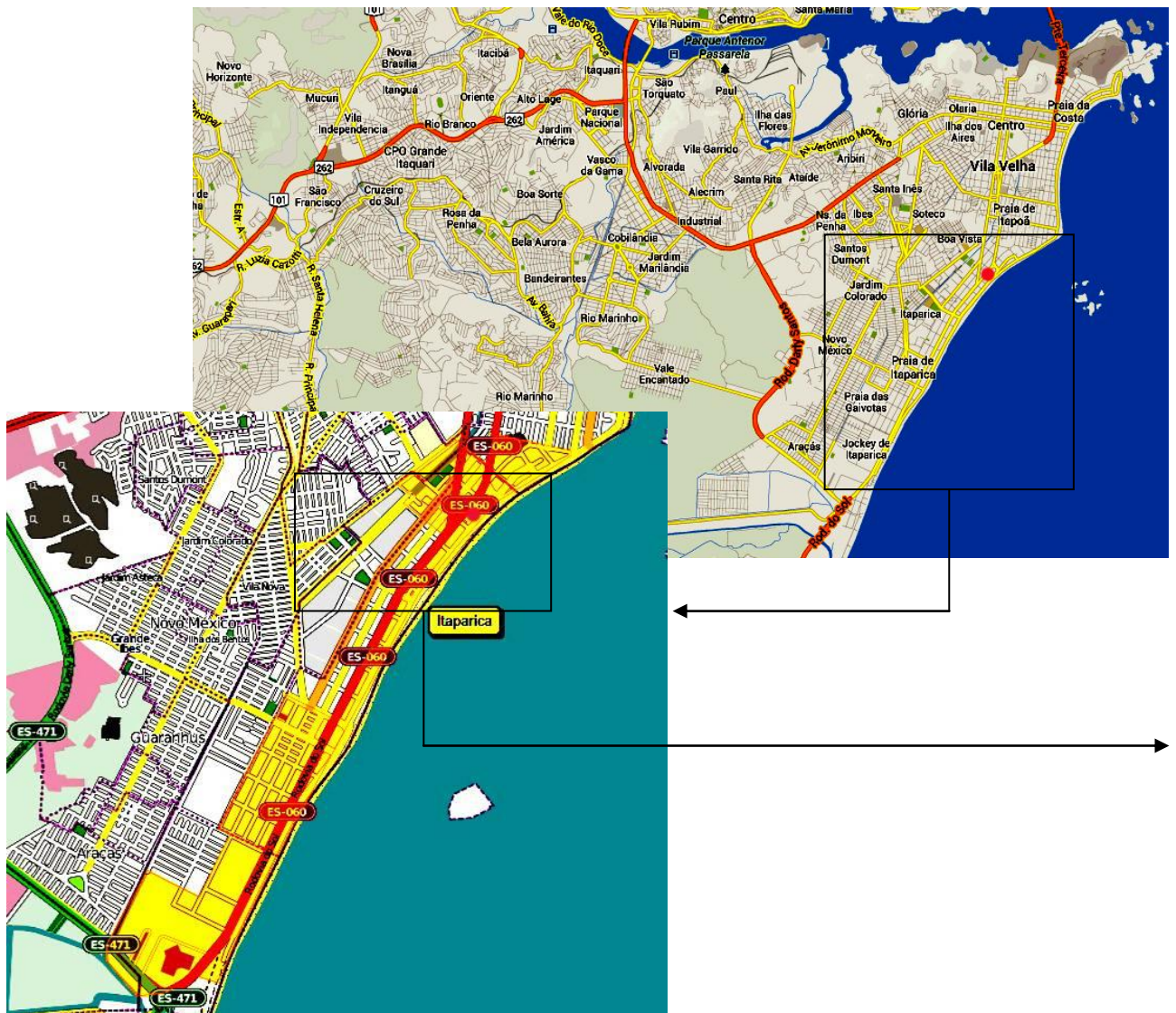
- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos.
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação.
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;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

## PARTE A - LOCAL

### A.1 - DADOS CADASTRAIS DA PROPRIEDADE

- Endereço: Rodovia do Sol, Km 1, s/nº.
- Trecho: entre as Ruas Itaguaçu e Ibiracu.
- Bairro: Itaparica.
- Região: Orla.
- Distrito: sede.
- Município: Vila Velha.
- Estado: ES

### A.2 - O LOCAL NOS MAPAS (em escalas progressivamente maiores):







### A.3 - VISUALIZAÇÃO NO GOOGLE EARTH



### A.4 - O MUNICÍPIO DE VILA VELHA

Vila Velha é a cidade mais antiga do Estado do Espírito Santo, tendo sido fundada em 1535. Faz parte da Região Metropolitana da Grande Vitória, sendo ligada diretamente à capital. Atualmente possui cerca de

300 mil habitantes, distribuídos numa área de 211 Km<sup>2</sup>. É ligada à Vitória pela 3ª Ponte, Estrada Jerônimo Monteiro e pela Avenida Carlos Lindemberg com todas as vias modernas e urbanizadas.

É o município mais populoso do estado (inclusive superando a capital) sendo a grande maioria da população residente na área urbana. Está a 5 km da capital do estado e possui 32 quilômetros de litoral, sendo praticamente todo recortado por praias, as quais constituem importantes ícones turísticos e paisagísticos, como a Praia da Costa, de Itapoã e de Itaparica.

Caracteriza-se como município de grande desenvolvimento econômico, sobressaindo-se na produção de chocolates, refrigerantes, calçados infantis e sorvetes. Possui diversas agências bancárias e um grande pólo comercial, além de várias opções para o turista.

#### **A.4 - O BAIRRO**

O bairro Praia de Itaparica é considerado um bairro novo de Vila Velha. Praticamente todos os prédios construídos são novos, com no máximo 5 anos de construção. A tendência do bairro é de desenvolvimento, pois ainda oferece lotes e terrenos que permitirão seu crescimento e o lançamento de novos empreendimentos.

A Praia de Itaparica é uma das mais destacadas áreas residenciais da cidade e uma de suas praias preferidas, e considerada uma das mais belas do Estado. Possui 5 km de extensão. Faz parte da orla da cidade, dando continuidade à Praia da Costa e Praia de Itapoã. É urbanizada em toda sua orla por calçadão e ciclovia, possui áreas reservadas à prática de esportes. Possui moderno sistema de iluminação que proporciona segurança, banhos e prática de esportes noturnos.

A praia é levemente curva, com águas transparentes e profundidade de 2 a 3 metros, com formações de corais, bons para o mergulho e para a prática do surf, com ondas fortes. Encontra-se próxima à Praia da Barra do Jucu. É toda iluminada e calçada; possui uma grande quantidade de quiosques que ficam lotados durante o verão, dia e noite. É de forma geral muito movimentada.

Apresenta um paredão de prédios modernos e de tipologias variadas. O mercado imobiliário apresenta-se com atividade normal, com equilíbrio entre oferta e procura.



#### **A.5 - O LOGRADOURO**

A Rodovia do Sol (Estrada ES-060) é uma das vias mais importantes do bairro, acompanha a orla neste trecho e é a paralela interna da Av. da Praia. Apresenta ocupação mista residencial/comercial. Em ambas as ocupações apresenta, de forma geral, prédios de ótimo padrão:



## PARTE B – O IMÓVEL

### B.1 - CONFIGURAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de conjunto predial multifuncional, ocupado, hoje, pelas instalações do Hospital Santa Mônica. O conjunto é formado por alguns módulos de 1-3-3 pavimentos projetados com funcionalidade, em partido arquitetônico contemporâneo e bonito, com acessos e áreas de estacionamento para veículos e em meio a jardins.

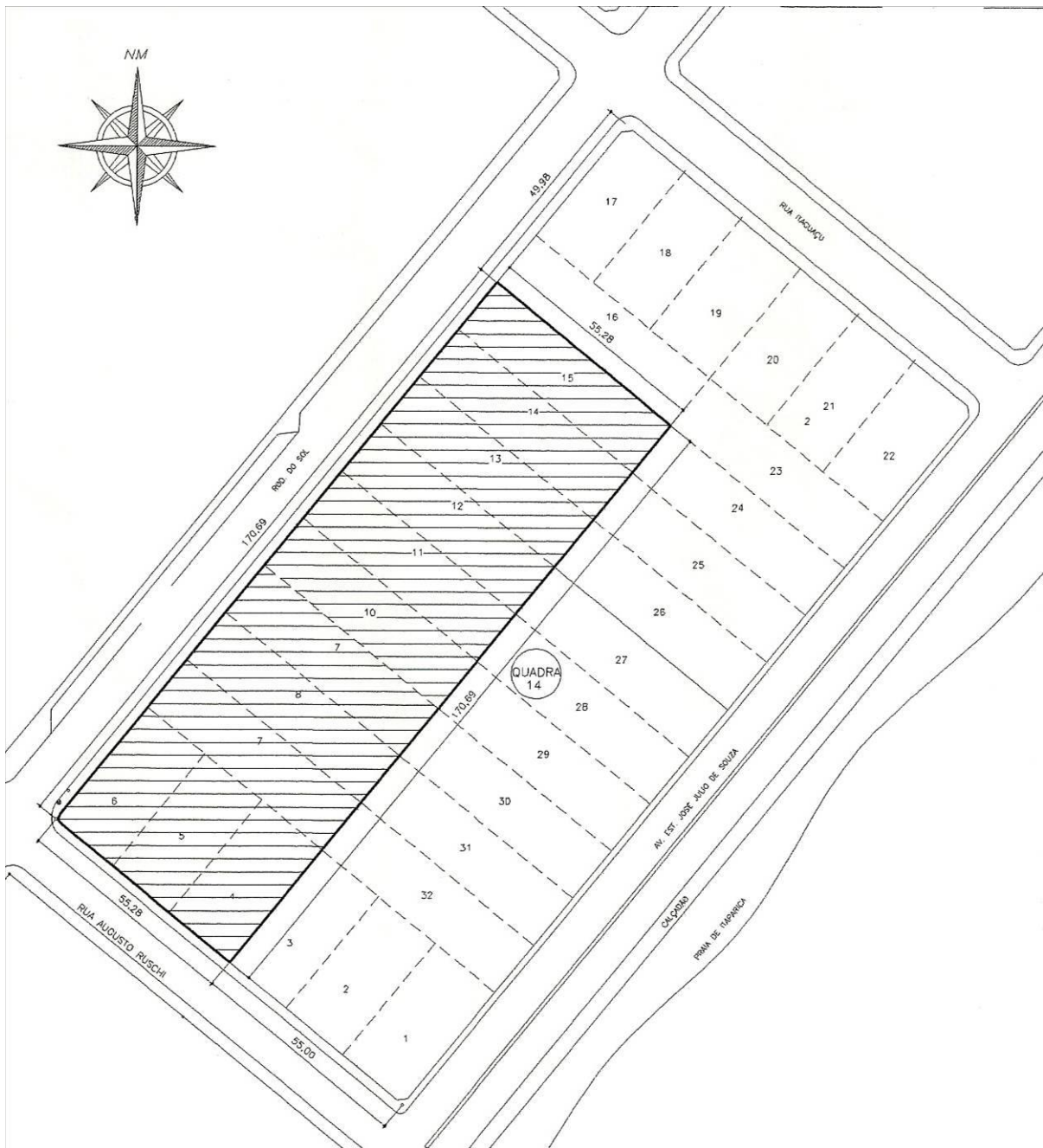
São as seguintes suas partes formadoras:

### B.2 - TERRENO

Trata-se de 11 lotes que compõe o complexo hospitalar Santa Mônica que apresenta área total de 9.315,00 m<sup>2</sup> ocupado parcialmente pela edificação.

- Em termos globais, o terreno apresenta configuração regular e topografia em aclive suave.
- O lote 6 possui frente para a Rodovia do Sol e Rua Augusto Ruschi.
- Os lotes 4 e 5 possui frente apenas para Rua Augusto Ruschi.
- Os demais lotes são frontais a Rodovia do Sol.

Matricula	Lote	Quadra	Área m <sup>2</sup>
6576	4	14	630
6657	5	14	630
6656	6	14	630
5695	7	14	825
5532	8	14	825
5696	9	14	825
24.673	10	14	825
54.624	11	14	825
5533	12	14	825
122.827	13	14	825
20.839	14	14	825
37.898	15	14	825
TOTAL			9.315



**Planta de Situação com destaque para os lotes em análise.**

### **B.3 – BENFEITORIAS:**

Sobre os lotes acima descritos encontra-se implantado um conjunto d edificações e benfeitorias de fins comerciais de médio/alto padrão construtivo, que exibe idade aparente de 10 anos e estado geral regular a necessitando de reparos simples. O conjunto é formado basicamente por um total de 5 edificações além

de construções auxiliares e benfeitorias de apoio, que totalizam 10.988,97 m<sup>2</sup> cujas as características individuais passamos a descrever. *Fontes: vistoria local.*

### **B.3.1- PRÉDIO PRINCIPAL:**

O prédio é composto de térreo + 03 (três) pavimentos, assim divididos; Térreo (acessos, hall do elevador, salas, sub-estação, refeitório, caixa de escada, rampas, sanitários, vestiários, sala das máquinas do ar central e box); 03 pavimentos-tipos (hall do elevador, salas, apartamentos, rampas, caixa de escada, sanitários, vestiários, circulações);

Aspectos Construtivos:

- \* Infra-estrutura: fundações profundas.
- \* Superestrutura: concreto armado.
- \* Lajes: convencionais em concreto armado.
- \* Cobertura: lajes impermeabilizadas em concreto armado.
- \* Painéis perimetrais: alvenaria de tijolos.
- \* Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.

Equipamentos e Instalações:

- \* Instalações elétricas: convencionais, com eletrodutos embutidos e pontos de tomadas e luz nos compartimentos.
- \* Instalações hidráulicas: convencionais, com tubulações embutidas na alvenaria, em colunas, de acordo com o projeto.
- \* Sistema anti-incêndio: mangueiras e extintores individuais.
- \* Elevadores
- \* Padrão de edificação: Normal, segundo NBR-12721/92 da ABNT.
- Materiais empregados no acabamento/revestimento da edificação:
  - \* Fachadas: granito e vidros para exteriores; esquadrias metálicas.
  - \* Áreas internas comuns:
    - ⇒ Pisos: de forma geral em granito, cerâmica, marmorite, plurigoma, e cimentado.
    - ⇒ Paredes: emboço emassado e pintado nas áreas secas e azulejadas nas áreas molhadas;
    - ⇒ Tetos/forros: lajes emboçadas emassadas e pintadas.
    - ⇒ Esquadrias:
      - ◇ Portas: variadas: em ferro; portas corta-fogo nas escadas e as demais em folha de madeira compensada.
      - ◇ Janelas: painéis metálicos envidraçados.
    - ⇒ Vidros: fumê, lisos.
    - ⇒ Ferragens: convencionais, cromadas.
    - ⇒ Peças sanitárias: convencionais, porcelanizadas.
    - ⇒ Elevadores: em número de dois.
- Iluminação: lâmpadas incandescentes e fluorescentes.
- Idade aparente: 10 anos; idade remanescente: 57 anos.
- Estado de conservação: bom.

### **B.3.2- PRÉDIO CONSULTÓRIOS:**

O prédio é composto de térreo + pavimento superior, assim divididos; Térreo (acessos, salas, caixa de escada e sanitários); Pavimento superior (salas, caixa de escada, sanitários e circulações);

Aspectos Construtivos:

- \* Infra-estrutura: fundações profundas.
- \* Superestrutura: concreto armado.
- \* Lajes: convencionais em concreto armado.
- \* Cobertura: lajes impermeabilizadas em concreto armado.
- \* Painéis perimetrais: alvenaria de tijolos.
- \* Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.

Equipamentos e Instalações:

- \* Instalações elétricas: convencionais, com eletrodutos embutidos e pontos de tomadas e luz nos compartimentos.



- \* Instalações hidráulicas: convencionais, com tubulações embutidas na alvenaria, em colunas, de acordo com o projeto.
- \* Sistema anti-incêndio: mangueiras e extintores individuais.
- \* Elevadores
- \* Padrão de edificação: Normal, segundo NBR-12721/92 da ABNT.
- Materiais empregados no acabamento/revestimento da edificação:
  - \* Fachadas: granito e vidros para exteriores; esquadrias metálicas.
  - \* Áreas internas comuns:
    - ⇒ Pisos: de forma geral em granito, cerâmica, marmorite, plurigoma, e cimentado.
    - ⇒ Paredes: emboço emassado e pintado nas áreas secas e azulejadas nas áreas molhadas;
    - ⇒ Tetos/forros: lajes emboçadas emassadas e pintadas.
    - ⇒ Esquadrias:
      - ◇ Portas: variadas: em ferro; portas corta-fogo nas escadas e as demais em folha de madeira compensada.
      - ◇ Janelas: painéis metálicos envidraçados.
    - ⇒ Vidros: fumê, lisos.
    - ⇒ Ferragens: convencionais, cromadas.
    - ⇒ Peças sanitárias: convencionais, porcelanizadas.
    - ⇒ Elevadores: em numero de dois.
- Iluminação: lâmpadas incandescentes e fluorescentes.
- Idade aparente: 10 anos; idade remanescente: 57 anos.
- Estado de conservação: bom.

### **B.3.3- PRÉDIO EM FASE FINAL DE CONSTRUÇÃO – SEM USO:**

Edificação em 03 pavimentos, construído em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria de tijolos e cobertura de laje impermeabilizada.

- Idade aparente: 1 ano; idade remanescente: 66 anos.
- Estado de conservação: novo.

### **B.3.4- PRÉDIO NECROTÉRIO:**

Edificação térrea, construído em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria de tijolos e cobertura de laje impermeabilizada.

- Idade aparente: 10 anos; idade remanescente: 57 anos.
- Estado de conservação: bom.

### **B.3.5- PRÉDIO VESTIÁRIO**

Edificação térrea, construído em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria de tijolos e cobertura de laje impermeabilizada.

- Idade aparente: 10 anos; idade remanescente: 57 anos.
- Estado de conservação: bom.

### **B.3.6- GALPÃO MANUTENÇÃO**

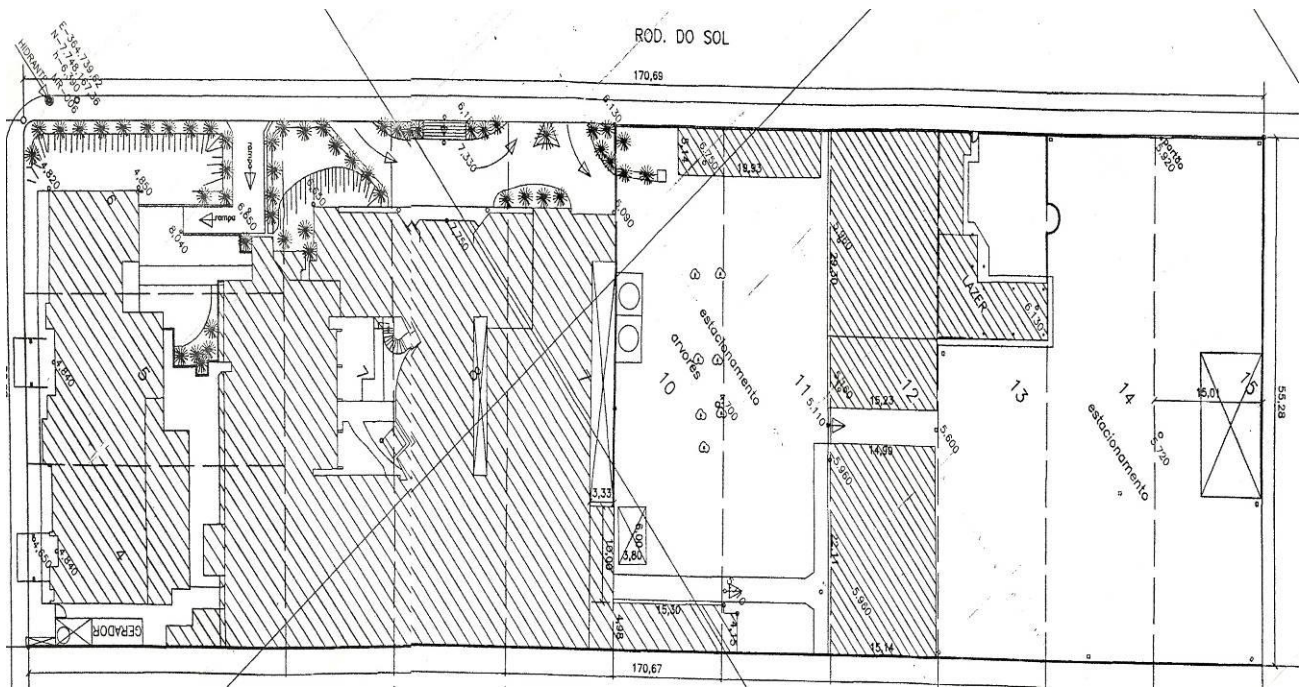
Edificação térrea, construído em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria de tijolos e cobertura de telhas de fibrocimento.

- Idade aparente: 10 anos; idade remanescente: 57 anos.
- Estado de conservação: bom.

Observações: Além das construções acima citadas existe ainda uma área de lazer e estacionamento pavimentado em paralelepípedo.

## ÁREAS

SUBSOLO 01	
NECROTÉRIO	22,70M2
PRÉDIO VESTIÁRIOS	74,83M2
EDIFICAÇÃO SEM USO	332,43M2
GALPÃO MANUTENÇÃO/AMBULÂNCIAS	449,00M2
ÁREA DE LAZER	155,11M2
PRÉDIO PRINCIPAL	3.025,36M2
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>4.059,43M2</b>
PAVIMENTO TÉRREO	
PRÉDIO CONSULTÓRIOS	600,17M2
EDIFICAÇÃO SEM USO	332,43M2
PRÉDIO PRINCIPAL	2.091,33M2
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>3.023,93M2</b>
1º PAVIMENTO	
PRÉDIO CONSULTÓRIOS	597,97M2
EDIFICAÇÃO SEM USO	332,43M2
PRÉDIO PRINCIPAL	1.278,00M2
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>2.208,40M2</b>
2º PAVIMENTO	
PRÉDIO CONSULTÓRIOS	399,98M2
PRÉDIO PRINCIPAL	1.297,23M2
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>1.697,21M2</b>
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA</b>	<b>10.988,97M2</b>
<b>ÁREA TERRENO</b>	<b>9.350,00M2</b>
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO</b>	<b>43,41%</b>
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	<b>1,18</b>





## **PARTE C - AVALIAÇÃO**

### **C.1. PREMISSAS:**

Para a determinação do valor do imóvel avaliando deve-se estabelecer o melhor método de cálculo a adotar, entre os possíveis. No presente caso utilizamos o Método Evolutivo, que incorpora os Métodos Comparativo e de Quantificação de Custos para a determinação do valor da propriedade. Esse método se baseia no somatório dos valores do terreno e das benfeitorias.

### **C.2. OS MÉTODOS APLICADOS**

#### **C.2.1 - PARA O TERRENO:**

Para a apuração do valor do terreno adotamos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Este método 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. Tal método é definido pela norma como:

*"Trata-se do método que define o valor através da comparação com dados do mercado, assemelhado quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta 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".*

O procedimento de avaliação seguirá, neste caso, o tratamento das amostras por homogeneização de dados.

#### **C.2.2 - PARA AS CONSTRUÇÕES:**

No caso das construções utilizamos preferencialmente o Método da Quantificação de Custos. Para tal, nos baseamos em pesquisa constante que realizamos junto às publicações especializadas - Boletim de Custos, Revista de Preços, construções, Catálogo de Referência da EMOP, SINAPI etc., além de contatos permanentes que mantemos com uma série de Empresas Construtoras, atuantes tanto no setor da construção civil como industrial.

Na análise individual de cada edificação, anotamos sua idade e seu padrão e suas condições atuais de conservação; os preços modulares apresentados são acrescidos por índices relativos de depreciação.

#### **C.2.3 - VALOR TOTAL:**

Obtido através do somatório das partes. Ao valor final apurado acrescentamos o índice referente ao chamado "negócio em marcha" ou "coisa pronta", que é o elemento adicional de valor possuído por uma unidade em operação, além dos custos financeiros pelo uso do capital.

### **C.3. - RELAÇÃO DE ELEMENTOS DE PESQUISA**

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas NBR-14653-1/2/4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de "Fundamentação I".

## C.4 – DETERMINAÇÃO DOS VALORES

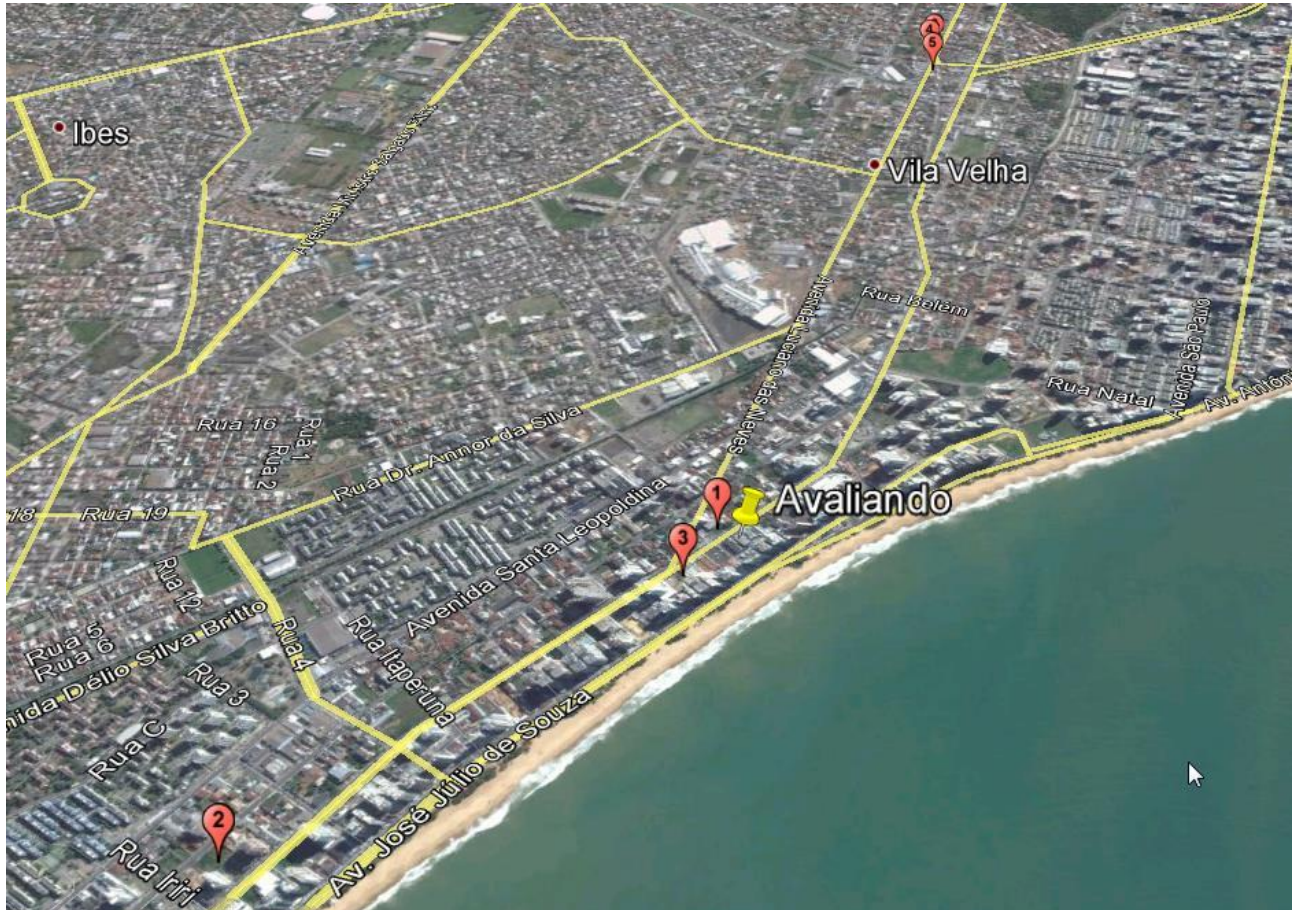
### C.4.1 – VALOR DO TERRENO

#### C.4.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

	<b>Elemento Comparativo 1</b>	Ref.:	Data: 15/03/2015
Empreendimento:			
Endereço: Rodovia do Sol s/n			
Bairro: Praia de Itaparica		Cidade: Vila Velha	UF: ES
Fonte/ telefone: Marcelo Lisboa (27) 99518-8134		Setor Urbano: 1,0000	
Área terreno (m²): 660,00	Testada: 35,00	Topografia: plano / pratic. plano	Esquina: NÃO
Preço de venda R\$ 2.500.000,00	R\$/m² construído	R\$ 3.787,88	Status A VENDA
Obs.:			
	<b>Elemento Comparativo 2</b>	Ref.:	Data: 15/03/2015
Empreendimento:			
Endereço: Rodovia do Sol s/n			
Bairro: Praia de Itaparica		Cidade: Vila Velha	UF: ES
Fonte/ telefone: Marcelo Lisboa (27) 99518-8134		Setor Urbano: 1,0000	
Área terreno (m²): 2.025,00	Testada: 45,00	Topografia: plano / pratic. plano	Esquina: SIM
Preço de venda R\$ 4.500.000,00	R\$/m² construído	R\$ 2.222,22	Status A VENDA
Obs.:			
	<b>Elemento Comparativo 3</b>	Ref.:	Data: 15/03/2015
Empreendimento:			
Endereço: Rodovia do Sol s/n			
Bairro: Praia de Itaparica		Cidade: Vila Velha	UF: ES
Fonte/ telefone: Marcelo Lisboa (27) 99518-8134		Setor Urbano: 1,0000	
Área terreno (m²): 850,00	Testada: 15,00	Topografia: plano / pratic. plano	Esquina: SIM
Preço de venda R\$ 1.900.000,00	R\$/m² construído	R\$ 2.235,29	Status A VENDA
Obs.:			
	<b>Elemento Comparativo 4</b>	Ref.:	Data: 15/03/2015
Empreendimento:			
Endereço: Rua Luciano das Neves, junto e depois 1152			
Bairro: Vila Velha		Cidade: Vitória	UF: Es
Fonte/ telefone: Fabiano - Praia Imobiliária (27) 9244-4100		Setor Urbano: 1,0000	
Área terreno (m²): 500,00	Testada: 10,00	Topografia: plano / pratic. plano	Esquina: NÃO
Preço de venda R\$ 1.400.000,00	R\$/m² construído	R\$ 2.800,00	Status A VENDA
Obs.: Terreno onde funciona um estacionamento.			
	<b>Elemento Comparativo 5</b>	Ref.:	Data: 15/03/2015
Empreendimento:			
Endereço: Rua Luciano das Neves, junto e depois 1150			
Bairro: Vila Velha		Cidade: Vitória	UF: Es
Fonte/ telefone: Praia Imobiliária (27) 9244-4100		Setor Urbano: 1,0000	
Área terreno (m²): 600,00	Testada: 8,00	Topografia: plano / pratic. plano	Esquina: NÃO
Preço de venda R\$ 1.650.000,00	R\$/m² construído	R\$ 2.750,00	Status A VENDA
Obs.:			
	<b>Elemento Comparativo 6</b>	Ref.:	Data: 15/03/2015
Empreendimento:			
Endereço: Rua Luciano das Neves, junto e depois 1100			
Bairro: Vila Velha		Cidade: Vitória	UF: Es
Fonte/ telefone: Praia Imobiliária (27) 9244-4100		Setor Urbano: 1,0000	
Área terreno (m²): 400,00	Testada: 8,00	Topografia: plano / pratic. plano	Esquina: NÃO
Preço de venda R\$ 950.000,00	R\$/m² construído	R\$ 2.375,00	Status A VENDA
Obs.:			



## C.4.1.2. – MAPA DOS ELEMENTOS:



## C.4.1.3. - 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.4.1.4. - 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 objetivará, 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.	Rodovia do Sol,	9.135,00	1,0000	170,69	plano / pratic. plano	1,00	-
1	Rodovia do Sol s/n	660,00	1,0000	35,00	plano / pratic. plano	1,00	2.500.000,00
2	Rodovia do Sol s/n	2.025,00	1,0000	45,00	plano / pratic. plano	1,00	4.500.000,00
3	Rodovia do Sol s/n	850,00	1,0000	15,00	plano / pratic. plano	1,00	1.900.000,00
4	Rua Luciano das Neves, junto e depois 115	500,00	1,0000	10,00	plano / pratic. plano	1,00	1.400.000,00
5	Rua Luciano das Neves, junto e depois 115	600,00	1,0000	8,00	plano / pratic. plano	1,00	1.650.000,00
6	Rua Luciano das Neves, junto e depois 115	400,00	1,0000	8,00	plano / pratic. plano	1,00	950.000,00
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	-	-
3.787,88	0,90	1,00	0,720	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	0,78	2.945,60	2.945,60
2.222,22	0,90	1,00	0,828	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	0,98	2.186,85	2.186,85
2.235,29	0,90	1,00	0,743	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	0,88	1.973,51	1.973,51
2.800,00	0,90	1,10	0,695	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	0,83	2.313,43	2.313,43
2.750,00	0,90	1,10	0,712	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	0,85	2.324,50	2.324,50
2.375,00	0,90	1,10	0,676	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	0,88	2.099,14	2.099,14
2.695,07											2.307,17

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.307,17
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	2.999,32
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.615,02

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2.307,17
Desvio Padrão	339,71
Coefficiente de Variação	14,72%
t de Student	1,48
Limite Superior (R\$/m²)	2.512,43
Limite Inferior (R\$/m²)	2.101,92
Intervalo de Confiabilidade	17,79%

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área do Terreno(m²)	9.135,00
Unitário (R\$/m²)	2.307,17
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	21.076.025,98

<b>VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)</b>	<b>R\$ 21.076.000,00</b>
<b>Valor do imóvel por m² terreno (R\$/m²):</b>	<b>2.307,17</b>

**Valor do terreno = R\$ 21.076.000,00**

#### C.4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS & VALOR FINAL:

Na definição dos custos unitários básicos empregados, utilizamos como fonte de referência a revista Construção e o livro TCPO 8 da editora Pini, de acordo com as características individuais das mesmas.

O valor das benfeitorias, será obtido segundo a expressão:

$$VB = \{ ((S \times BDI \times Cub) - VR) \times d \} \times DF, \text{ onde:}$$

VB = Valor da edificação.

S = Área construída.

BDI = Bonificação e despesas indiretas.

Cub = Custo unitário básico, de acordo com as características individuais.

VR = Valor residual.

d = Porcentual de depreciação física, segundo Hoss-Reidecke.

DF = Depreciação funcional.

GV = GOING VALUE = Valor agregado referente ao "negócio em marcha" ou "Valor da Coisa Pronta".

CALCULO DA DEPRECIACÃO			
Adotaremos o método Ross-Heidecke			
Estado	Condições Físicas	Classificação	Coefic. Heidecke
1	Novo - não sofreu nem necessita de reparos	ótimo - O	0,0000
1,5		muito bom - MB	0,0032
2	Regular - Requer ou recebeu reparos pequenos	bom - B	0,0252
2,5		intermediário - I	0,0809
3	Requer reparações simples	regular - R	0,1810
3,5		deficiente - D	0,3320
4	Requer reparações importantes	mau - M	0,5260
4,5		muito mau - MM	0,7520
5	Sem valor ~ = Valor de demolição (residual)	demolição - DM	1,0000

NR.	BENFEITORIA	ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )	VALOR DO CUB PINI (R\$/m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL DE BDI (%)	VALOR TOTAL DO BEM COMO NOVO (Vn)	VALOR RESIDUAL	VALOR DEPRECIÁVEL Vd=(1-FI) x Vn
1	Prédio Principal	7.691,92	1.600,00	32,03%	16.249.027,16	5%	15.436.575,80
2	Prédio consultórios	1.198,14	1.314,51	32,03%	2.079.428,95	5%	1.975.457,50
3	Edificação sem uso	997,29	1.314,51	32,03%	1.730.844,22	5%	1.644.302,01
4	Necrotério	22,70	1.314,51	32,03%	39.396,93	5%	37.427,08
5	Prédio Vestiários	74,83	1.314,51	32,03%	129.871,02	5%	123.377,47
6	Galpão Manutenção	449,00	1.085,94	32,03%	643.761,20	5%	611.573,14
7	Área de Lazer	155,11	742,54	32,03%	152.065,85	5%	144.462,56
8	Pavimentação	2.020,12	32,00	32,03%	85.349,26	5%	81.081,80

NR.	BENFEITORIA	ESTADO DE CONSER.	COEFICIENTE DE HEIDECKE (c) — tabela	IDADE APARENTE DO IMÓVEL (x)	VIDA ÚTIL PREVISTA (n)	FÓRMULA $@ = (x/n + x^2/n^2)/2$
1	Prédio Principal	3,00	0,1810	10	67	0,0858
2	Prédio consultórios	3,00	0,1810	10	67	0,0858
3	Edificação sem uso	3,00	0,1810	10	67	0,0858
4	Necrotério	4,50	0,7520	10	67	0,0858
5	Prédio Vestiários	3,00	0,1810	10	67	0,0858
6	Galpão Manutenção	3,00	0,1810	10	67	0,0858
2	Área de Lazer	3,40	0,3333	10	67	0,0858
7	Pavimentação	3,00	0,1810	10	67	0,0858

NR.	BENFEITORIA	DEPRECIÇÃO FÍSICA (R\$)	PERCENTUAL ESTIMADO P/DEPRECIÇÃO FUNCIONAL	VALOR DA DEPRECIÇÃO ACUMULADA (R\$)	VALOR FINAL DO BEM DEDUZIDA A DEPRECIÇÃO (R\$)	FINAL
1	Prédio Principal	3.878.311,58	1	3.878.311,58	12.370.715,58	12.371.000,00
2	Prédio consultórios	496.317,30	1	496.317,30	1.583.111,64	1.583.000,00
3	Edificação sem uso	413.117,24	1	413.117,24	1.317.726,98	1.318.000,00
4	Necrotério	28.941,23	1	28.941,23	10.455,70	10.000,00
5	Prédio Vestiários	30.997,57	1	30.997,57	98.873,46	99.000,00
6	Galpão Manutenção	153.652,68	1	153.652,68	490.108,52	490.000,00
2	Área de Lazer	56.405,29	1	56.405,29	95.660,56	96.000,00
7	Pavimentação	20.371,13	1	20.371,13	64.978,13	65.000,00
				Total	16.031.630,58	16.032.000,00

O valor final será definido pela seguinte expressão:

$VF = (Vt + Vb) \times Fc \times GV$ , onde:

VF = valor final

Vt = valor do terreno

Vb = valor das benfeitorias

Fc = fator de comercialização

Para definirmos o fator de comercialização, estimaremos o tempo necessário para que o imóvel seja absorvido pelo mercado (no presente caso 1,5 anos), e transformaremos este valor futuro em valor presente a uma taxa de 9% aa, que resulta em 93,02% e agregaremos a esse valor 20% relativo a vantagem do bem estar pronto, portanto o FC será de 1,1162.

O valor do imóvel para mercado será obtido pelo somatório dos valores do terreno e das edificações, haja vista que há adequação entre estes.

Valor do Terreno : R\$ 21.076.000,00

Valor das Edificações: R\$ 16.032.000,00



Fator de Comercialização: 1,1162

Valor de Mercado: (R\$ 21.076.000,00 + R\$ 16.032.000,00) x 1,1132 X GV 1,00

**VALOR DE MERCADO : R\$ 41.419.949,60 que arredondamos para R\$ 41.420.000,00**

### C.5 – 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\$ 28.994.000,00**

### C.6 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: MQCT

No presente trabalho foi atingido o grau de fundamentação I, conforme quadro abaixo:

TABELA 6 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Estimativa do Custo	2	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente ao projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	1	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	2	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
Total pontuação atingida		5	Itens obrigatórios atingidos: <b>todos no mínimo do grau I</b>		

### Enquadramento:

TABELA 7 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: MÉTODO EVOLUTIVO**

<b>TABELA 10 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Estimativa valor do terreno	3	Fundamentação no método comparativo ou no involutivo.	Fundamentação no método comparativo ou no involutivo.	Fundamentação no método comparativo ou no involutivo.
2	Estimativa no custo de reedição	1	Fundamentação no método da quantificação de custos.	Fundamentação no método da quantificação de custos.	Fundamentação no método da quantificação de custos.
3	Fator de Comercialização	1	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Total pontuação atingida		5	Itens obrigatórios atingidos: <b>todos no mínimo do grau I</b>		

**Enquadramento:**

<b>TABELA 11 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

## PARTE D - CONCLUSÃO

**Definimos em R\$ 41.420.000,00 o valor de mercado e em R\$ 28.994.000,00 o valor de liquidez forçada do prédio situado à Av. Av. Jerônimo Monteiro, nº 100, Olaria – Vila Velha - ES, conforme cálculos desenvolvidos no item anterior.**

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.



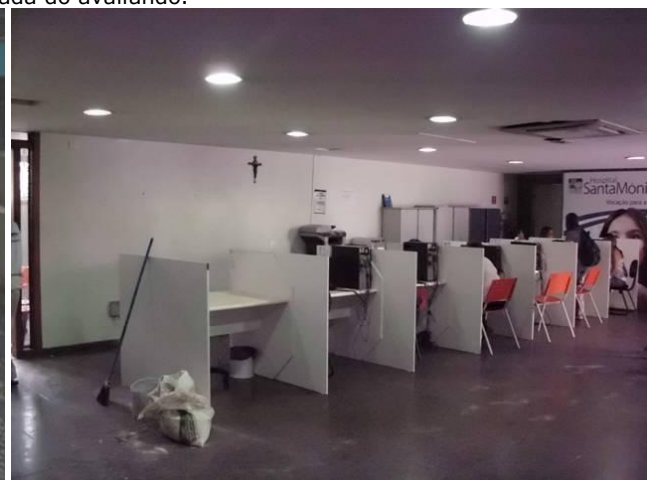
## PARTE E – FOTOS



Aspectos do logradouro de situação e vista externa do prédio.



Aspecto da fachada do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.

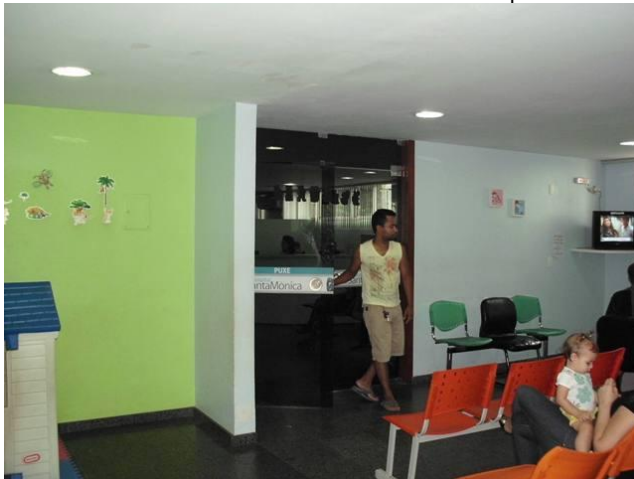


Aspecto interno do avaliando.





Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.





Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.





Aspecto interno do avaliando.



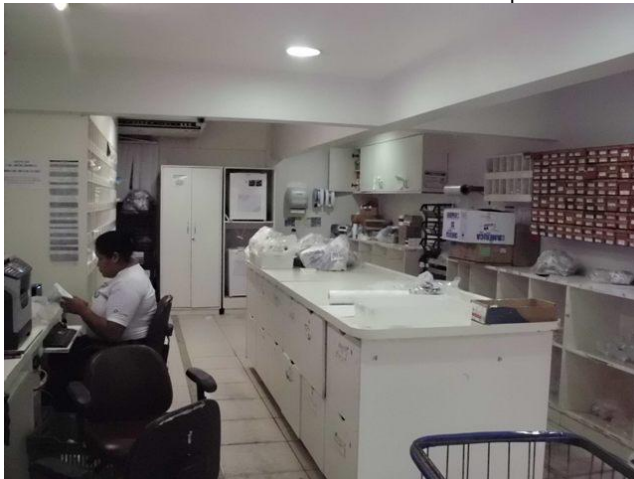
Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.





Aspecto interno do avaliando.



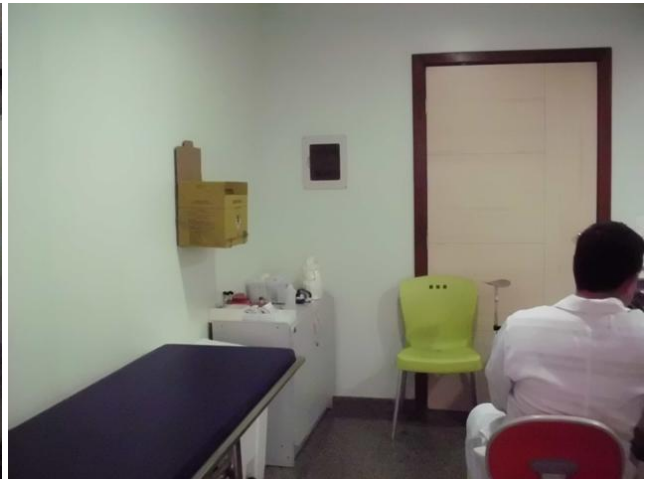
Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.

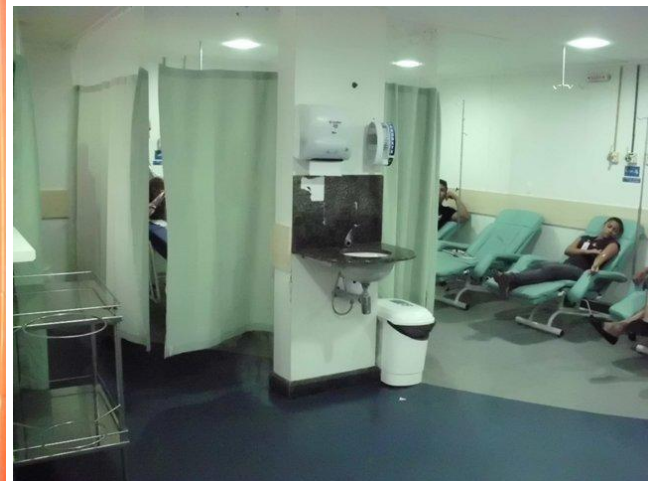


Aspecto interno do avaliando.

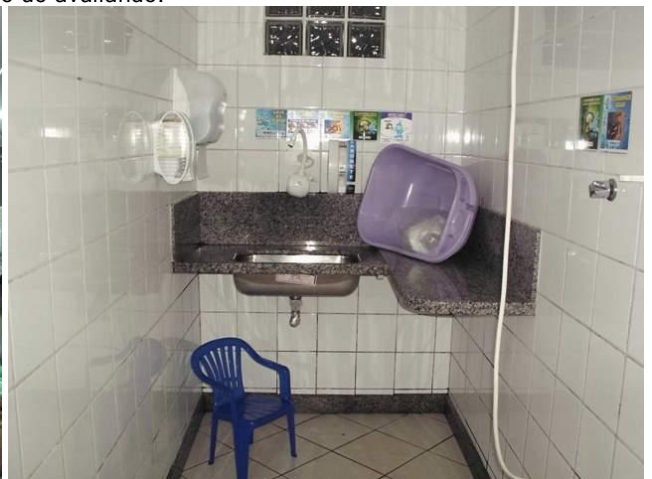




Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.





Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.





Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto interno do avaliando.



Aspecto externo do avaliando.





Aspecto externo do avaliando.



Aspecto externo do avaliando.



Aspecto externo do avaliando.