

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA

AV. JERONIMO MONTEIRO, 331- SALA 61/62 – ED. MOISÉS- CENTRO – VITÓRIA - ES- TEL. 0xx 27- 3223-9452 / FAX. 0xx 27-3222-0901

INTERESSADO

TRANSPORTADORA TRANSFINAL LTDA.

ENDEREÇO DO IMÓVEL

RUA: ÁREA DE TERRENO COM 10.000,00 M2 E BENFEITORIAS EXISTENTES EM SEU INTERIOR, SITUADA NA RODOVIA BR-101 (CONTORNO DE VITÓRIA), ALTURA DO KM 291, EM ITANGUÁ, LOTEAMENTO “NOVA VALVERDE”, MUNICÍPIO DE CARIACICA - ES.

ÁREAS

TERRENO 10.000,00 m²

CONSTRUÇÃO

GALPÃO PRINCIPAL 1.001,74 m²

JIRAU INTERNO GALPÃO 602,09 m²

PLATAFORMA DE CARGA 1.213,70 m²

APOIO ADMINISTRATIVO 207,19 m²

CASA DE BOMBAS 12,25 m²

CAIXA D'AGUA E MEDIDORES 17,71 m²

APOIO/ALMOX/DORMITÓRIO 363,77 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 11.000.000,00 (ONZE MILHÕES DE REAIS)

01 – DATA DA VISITA

08. 01. 2016

02 – ENDEREÇO

Rodovia BR-101 (contorno de Vitória), altura do km 291, em Itanguá, loteamento “Nova Valverde”, em Cariacica – ES.

03 – FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a importância em dinheiro que se poderia obter no mercado livre, numa certa data, desde que tenha havido o emprego de meios de divulgação adequados por um prazo de tempo razoável e estando as partes envolvidas, vendedor e comprador, cientes dos usos para os quais a mesma está adaptada e pode ser utilizada, bem como não estarem sujeitas a pressões anormais”.

04 – DADOS DA REGIÃO

Imóvel localizado às margens da rodovia BR-101 (Contorno de Vitória), altura do km 291, em Itanguá, loteamento “Nova Valverde”, em Cariacica - ES. Tal rodovia, neste trecho de contorno da cidade de Vitória, capital do Estado, recebe todo tráfego de veículos pesados que advém ou se dirigem para as regiões norte e sul do Estado e do País, através das rodovias BR 101 e 262. É uma das principais rodovias do Estado, e, que recebeu, neste trecho, obras de duplicação em toda sua extensão. É intenso o tráfego de veículos de modo geral, pela mesma. O trecho que contorna a cidade de Vitória possui aproximadamente 30,0 km, com extremidades nos municípios de Serra e de Cariacica.

Os primeiros 10 km às margens da rodovia, partindo do trevo de Cariacica, apresenta-se comercial, com predominância de instalações de empresas que lidam com materiais e equipamentos relativos a transporte pesado, com lojas de auto peças e acessórios, oficinas mecânicas de diversas especialidade, além de postos de combustíveis, motéis, distribuidoras de bebidas, usinas de concreto, fábrica de refrigerantes, mineração, moderno cemitério, etc.

Nos 10 km intermediários a ocupação é predominante de áreas ainda sem utilização, servindo principalmente de pastagens. No trecho final, já próximo a Carapina, a ocupação é predominada por grandes terminais de cargas, e industrias (beneficiamento de granito, farmaceutica, etc.). Em fase de implantação, na região, condomínios residenciais de elevado padrão.

A região onde situa-se o imóvel avaliando, é dotada de toda infra estrutura urbana de serviços públicos, tais como: pavimentação em asfalto (BR-101), redes de água encanada, energia elétrica, telefone, transporte coletivo, coleta de lixo, escola pública, correio, etc.

O bairro é antigo, sendo sua parte interna predominantemente residencial, classe social baixa, podendo-se encontrar toda infra estrutura comunitária e de serviços em um raio de aprox. 8,0 km. Local de fácil acesso, distante aprox. 12,0 km do centro da cidade de Vitória.

Ressalte-se a construção de um shopping center, a uma distância de aprox. 4,0 km, recentemente inaugurado.

05 – ZONEAMENTO

Imóvel localizado em ZOP 3 (Zona de Ocupação Preferencial 3), apresentando seguintes índices;

Coeficiente de aproveitamento (máx. 2,0) :	0,10
Taxa de Ocupação (Max 70%):	19,80%
Taxa de permeabilidade (min. 5%):	80,20%

06 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

06.01 – TERRENO

Trata-se de área de terreno de formato irregular, localizado em uma elevação, fazendo esquina com a pista lateral da rodovia. Apresentando topografia plana. Na documentação apresentada, consta o terreno, sem benfeitorias.

06.02 – CONSTRUÇÃO

No interior da área de terreno em questão, acham-se edificados um galpão comercial/ industrial, e construções auxiliares às atividades ali desenvolvidas, assim descritos:

- **Galpão principal** estrutura em concreto armado, coberto por telhas galvanizadas, sobre estrutura metálica, com fechamentos laterais em blocos de concreto. Este galpão possui seu piso elevado, a 1,30 m do solo, formando a plataforma de cargas/ descarga de materiais diversos. Internamente a este galpão, foi criado um jirau, onde funcionam escritórios administrativos da empresa. Todo pavimento térreo do galpão destina-se a estocagem de mercadorias.

O padrão de construção do galpão/ plataformas de cargas pode ser considerado comercial, sendo paredes rebocadas e o piso do pavimento térreo, em concreto de alta resistência.

O jirau, também no padrão comercial, possui divisórias internas, tipo Eucatex, pisos tipo vinil e cimentado liso e teto em forro de PVC. Os banheiros possuem paredes azulejadas até ao teto e piso revestido por cerâmica.

Algumas partes externas, das plataformas de carga, estão sendo vedadas por chapas metálicas, em locais previamente estudados, visando ampliação das áreas de estocagem. Este galpão está locado na parte central do terreno subdividindo-o em 02 pátios de manobras, interligados na parte posterior do imóvel.

- **Prédio de apoio administrativo:** construção de 01 pavimento, estrutura em alvenaria e concreto, coberto com laje e telhas fibro cimento, tipo calhetão. Está subdividido em salas onde funcionam portaria, recepção, banheiro, vestiário, depósito, refeitório, cozinha, setor de frotas e setor de compras. Anexo a este prédio, encontramos prédio da casa de bombas e das caixa d'água/medidores. O padrão de construção pode ser considerado comercial, tendo sido utilizado cerâmicas nos pisos de todos os cômodos, reboco pintado em paredes das salas e azulejos nos banheiros, refeitório, cozinha e vestiário.

- **Prédio de apoio a transportes (oficina), almoxarifado e dormitório:** Possui estrutura e cobertura metálica, sendo a oficina sem paredes e forro, e piso em paralelepípedos. Almoxarifado e dormitório possuem paredes em alvenaria, rebocadas e pintadas e piso cimentado. Banheiro com paredes azulejadas e piso cerâmico.

A área remanescente do terreno, sem construções, funciona como pátio de manobras, encontrando-se fechada em suas laterais e com piso revestido por paralelepípedos.

As construções não se encontram averbadas em Cartório.

06.03 – OUTRAS INFORMAÇÕES

O imóvel é vizinho, por um dos seus lados com outro imóvel de propriedade do solicitante (Transportadora Transfinal), sendo sua fachada principal voltada para a pista lateral da Rodovia BR 101 (Rodovia do Contorno). A propriedade é vedada por 03 lados, por muros de blocos de concreto, com 2,20 m. de altura, sendo o lado remanescentes, interligado a outra área de terras do mesmo proprietário, onde se estacionam os veículos de sua frota.

06.04 – ÁREAS DO IMÓVEL

Terreno:

- Área total.: 10.000,00 m²

Construção:

- Galpão principal	1.001,74 m ²
- Jirau interno ao galpão	602,09 m ²
- Plataforma de carga	1.213,70 m ²
- Apoio administrativo	207,19 m ²
- Casa de bombas	12,25 m ²
- Caixa d'água/ medidores	17,71 m ²
- Apoio/almox/dormitório	363,77m ²

Obs.: Áreas de construção obtidas de projeto de arquitetura apresentado pelo proprietário e condizentes com o estimado no local. Não foi apresentada documentação legal referente a estas construções.

06.05 – DEMAIS CONSIDERAÇÕES

- Documentação fornecida pelo cliente e refere-se à Escritura Pública de Compra e Venda passada no Cartório do Terceiro Ofício da cidade de Cariacica, transcrita do livro nº 48, fls. 167/168, em 27/10/1987, e Certidão de matrícula de nº de onde extraímos os dados para o presente trabalho.

07 – AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do bem avaliando recorreremos ao método da reconstrução, no qual projeta-se a reprodução do imóvel, através de valores de custos do terreno, obtidos pelo método comparativo de valor de mercado, e valores da construção existente, através de análises/ adequações de valores fornecidos por instituições especializadas na sua definição, baseado principalmente em suas características, padrões, etc. Ao somatório dos valores obtidos para o terreno e construções, adiciona-se o “Valor da Coisa Feita”, caracterizado por um “Fator de Comercialização” do imóvel, já concluído, em comparação a outro, semelhante, ainda por construir. Para a determinação do valor do terreno em estudo, há que se registrar que procedemos uma cuidadosa pesquisa na região, tendo sido identificado razoável número de oferta de imóveis semelhantes ao avaliando, principalmente quanto à localização e topografia, estando o presente trabalho baseado, também, em informações prestadas por agentes de mercado, nosso banco de dados e experiência em avaliações similares.

07.01 – VALOR DE MERCADO**Terreno:**

$$\text{R\$ } 600,00/\text{ m}^2 \times 10.000,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 1,00 = \text{R\$ } 6.000.000,00$$

Valor do terreno: R\$ 6.000.000,00

Construção:

- Galpão principal: $\text{R\$ } 1.000,00/\text{ m}^2 \times 1.001,74 \text{ m}^2 \times 0,702 \times 1,00 = \text{R\$ } 702.519,48$

- Jirau interno ao galpão: $\text{R\$ } 900,00/\text{ m}^2 \times 602,09 \text{ m}^2 \times 0,702 \times 1,00 = \text{R\$ } 380.400,46$

- Plataforma de carga: $\text{R\$ } 400,00/\text{ m}^2 \times 1.213,19 \text{ m}^2 \times 0,702 \times 1,00 = \text{R\$ } 340.663,75$

- Apoio administrativo/Bombas/

Medidores: $\text{R\$ } 800,00/\text{ m}^2 \times 219,44 \text{ m}^2 \times 0,702 \times 1,00 = \text{R\$ } 123.237,50$

- Apoio/almox/dormitório: $\text{R\$ } 600,00/\text{ m}^2 \times 363,77 \text{ m}^2 \times 0,702 \times 1,00 = \text{R\$ } 153.219,92$

Valor da construção: R\$ 1.700.041,11

Valor total do imóvel:

VI = Terreno + Construção: R\$ 6.000.000,00 + R\$ 1.700.041,11 = R\$ 7.700.041,11

Valor de Mercado do Imóvel = VI X FC = R\$ 10.700.041,11 X 1,40 = R\$ 10.780.057,59,

onde, FC = Valor de Comercialização = 1,40.

VALOR ADOTADO

R\$ 11.000.000,00
(ONZE MILHÕES DE REAIS)

08 – COMENTÁRIOS

Localização do imóvel em rodovia que permite fácil acesso, tanto em direção ao norte quanto ao sul e oeste, do Estado/ País, através das rodovias BR 101 e Br 262, próxima dos terminais de carga onde se estocam mercadorias alfandegadas, ou não, aguardando liberação para descarga, e onde se nota grande procura por empresas que lidam com ramo de transporte pesado, além de proximidade de bairros residenciais de densa população, propiciando facilidades de mão de obra, inclusive qualificada, o que credencia o imóvel a obtenção de razoáveis índices de comercialização/valorização.

As conclusões das obras de duplicação das pistas de rolamento da rodovia, deverão acrescentar melhorias nos índices de comercialização dos imóveis de características semelhantes ao avaliando, que devido à proximidade da pista e tipo de ocupação, já proporcionam constantes negociações na região.

09 – ANEXOS

- I - Croqui de Localização.
- II - Documentação Fotográfica.

10 – ENCERRAMENTO

Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Vitória - ES, 08 de Janeiro de 2016



CELSO BATISTA BELISARIO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 19.629-D/ MG

ANEXO I
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FOTO 1 - VISTA INTERNA DO PATIO PRINCIPAL (FRENTE – FUNDOS).



FOTO 2 - V VISTA INTERNA DO PATIO PRINCIPAL (FUNDOS - FRENTE).



FOTO 3 – VISTA PARCIAL FACHADA DO GALPÃO PRINCIPAL.



FOTO 4 – VISTA PARCIAL DOCAS DO GALPÃO PRINCIPAL.



FOTO 5 – VISTA PARCIAL INTERIOR GALPÃO PRINCIPAL.



FOTO 6 – VISTA PARCIAL INTERIOR GALPÃO PRINCIPAL.



FOTO 7 – VISTA PARCIAL SETOR ADMINISTRATIVO NO JIRAU DO GALPÃO PRINCIPAL.



FOTO 8 – VISTA PARCIAL SETOR ADMINISTRATIVO NO JIRAU DO GALPÃO PRINCIPAL.



FOTO 9 – VISTA PARCIAL PRÉDIO AUXILIAR.

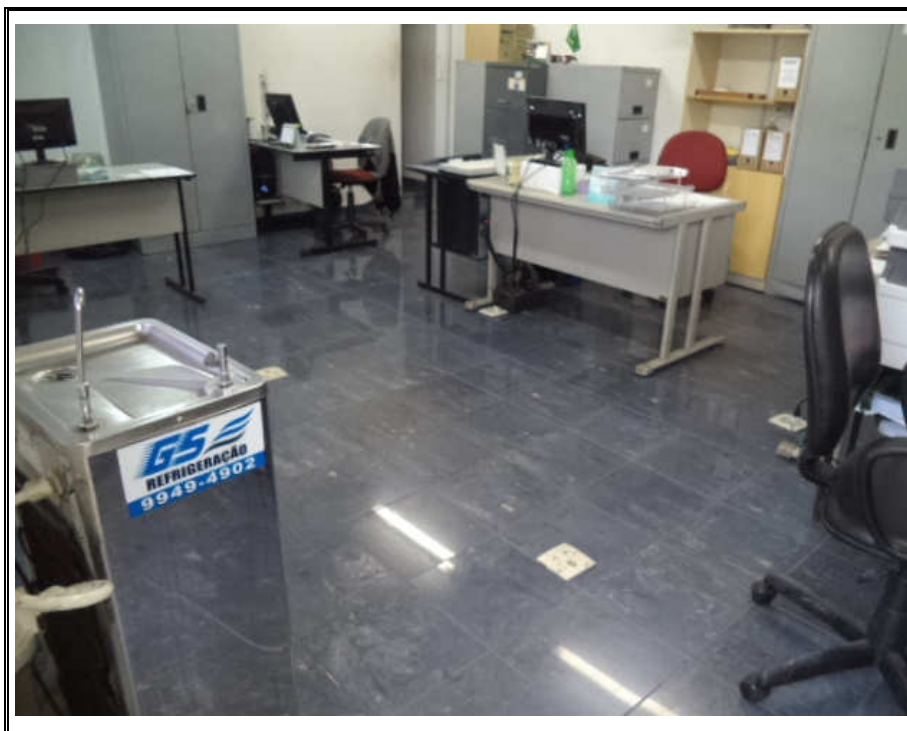


FOTO 10 - VISTA PARCIAL ESCRITÓRIO ADM NO PRÉDIO AUXILIAR.



FOTO 11 – VISTA PARCIAL REFEITÓRIO NO PRÉDIO AUXILIAR.



FOTO 12 – VISTA PARCIAL VESTIÁRIOS NO PRÉDIO AUXILIAR.



FOTO 13 – VISTA PARCIAL PÁTIO II



FOTO 14– VISTA PARCIAL DE DOCA/ ARMAZANAGEM NO PÁTIO II.



FOTO 15 – VISTA PARCIAL DE GALPÕES DE OFICINA E ALMOXARIFADO NO PÁTIO II.



FOTO 16 – VISTA DA FACHADA/ ACESSO PRINCIPAL AO IMÓVEL (PISTA LATERAL DA ROD DO CONTORNO/ BR 101).