

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Solicitante** Grupo Via Capital

**Relatório nº**

645-24

**Endereço do Imóvel**

O imóvel está localizado na Av. Beberibe nº 2.634, bairro de Água Fria, cidade de Recife, estado de Pernambuco - PE.

**Finalidade da Avaliação**

**Determinação do valor de mercado do imóvel**

A respeito do conceito de valor de mercado cabe remeter à definição do Red Book (2019):

**“estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.”**

**Dados da Região**

Recife é uma cidade localizada no nordeste do Brasil, capital do estado de Pernambuco. Possui uma população de 1.488.920 habitantes, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE/2022). Conhecida como a "Veneza Brasileira" devido aos seus muitos rios, pontes e canais, é uma cidade rica em cultura, história e diversidade. A cultura de Recife é diversificada, refletida em sua música, dança e culinária. A região metropolitana da capital pernambucana tem um aglomerado econômico de grande densidade e liderança regional, abrigando as principais indústrias do Estado e consolidando-se como um moderno polo de serviços. Recife é considerado o primeiro polo gastronômico do Nordeste, o segundo polo médico do Brasil, além de abrigar o maior parque tecnológico do País, conhecido como Porto Digital.

**Descrição Geral do Imóvel**

Trata-se de um terreno com 580,80 m<sup>2</sup>, tendo como construção um galpão com 397,56 m<sup>2</sup>. Possui 2 câmaras frias, 1 salão, garagem, 2 BWC, área de circulação e 1 vestiário.

**Avaliação**

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Evolutivo, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do terreno do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos facultou a determinação do melhor valor.

**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 comercialização"*

NBR 14.653-1, Item 8.2.3.

**Fator Comercialização**

*"Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um)."*

NBR 14.653-1, Item 3.20.

**Fórmula Matemática:**

**$V_i = (V_t + V_b) * F_c$ , onde:**

**$V_i$  = Valor do Imóvel;**

**$V_t$  = Valor do Terreno;**

**$V_b$  = Valor das Benfeitorias e**

**$F_c$  = Fator de Comercialização.**

### Avaliação - Valor de Mercado

Área do Terreno: 580,80 m<sup>2</sup>  
Área Construída: 397,56 m<sup>2</sup>

Valor do Terreno: R\$ 1.491.000,00  
Valor das Construções + Benfeitorias: R\$ 612.677,51  
Fator de Comercialização: 1,00  
Valor Total: R\$ 2.103.677,51

Valor de Avaliação: R\$ 2.104.000,00

Valor de Mercado:  
R\$ 2.104.000,00 (dois milhões, cento e quatro mil Reais).

### Avaliação - Valor de Liquidez

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado: R\$ 2.104.000,00  
Fator de Liquidez: 0,70

Valor de Liquidez: R\$ 1.472.800,00

Valor de Liquidez:  
R\$ 1.473.000,00 (um milhão, quatrocentos e setenta e três mil Reais)

Nº da Matrícula	Cartório
9.823	3º Ofício de Registro de Imóveis do Recife

### Comercialização

Normal  Regular  Lenta  Ruim

### Localização

Ótima  Boa  Regular  Ruim

### Comentários

Para fins de cálculo, consideramos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

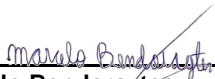
A UHY Bendoraytes, declara para fins de responsabilidade, que não possui qualquer vínculo com o solicitante da avaliação de bens ora pretendida.

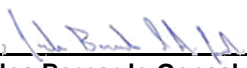
### Encerramento:

Local e data do Laudo: Rio de Janeiro, 03 de maio de 2024

Preparado por: Marcelo Bendoraytes

Revisado por: Carlos Bernardo

  
Marcelo Bendoraytes  
Real Estate Valuation Manager, AssocRics  
CRC 1RJ 130322/O-0  
CRECI/RJ: 074.838 - CNAI: 26470

  
Carlos Bernardo Gonçalves  
Corporate Finance Partner  
Corecon/RJ: 26.532



**TRATAMENTO DE AMOSTRA**

Unitário Médio Amostras (R\$/m <sup>2</sup> )	2.607,11		
<b>HOMOGENEIZAÇÃO</b>		<b>SANEAMENTO</b>	
Limite Superior (+30%)	3.337,59	Limite Superior (+7,14%)	2.750,72
Limite Inferior (-30%)	1.797,16	Limite Inferior (-7,14%)	2.384,04
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de Confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do Intervalo de Confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	14,28%
		Desvio Padrão	267,38
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente	0,10
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	2.567,38	Unitário Médio Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	2.567,38
		<b>FORMAÇÃO DE VALORES</b>	
		Unitário Médio Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )	2.567,38
		Área Privativa (m <sup>2</sup> )	580,80
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	1.491.000,00

**FATORES**

Fator Oferta	Deságio da amostra para desconto da margem de negociação
Fator Localização	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Fator Acesso	Corrige a diferença relativa a facilidade de acesso das amostras e o avaliando
Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fator Topografia	Corrige a influência da topografia entre as amostras e o avaliando

Item	Descrição	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Classificação IBAPE	Fator IBAPE	Custo RBN (R\$)	Custo Corrigido (R\$)	Estado de Conservação	Idade aparente (anos)	Vida útil (anos)	Depreciação	% da Obra	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reedição (R\$)
<b>CONSTRUÇÕES</b>													
1	Galpão	397,56	2.2.2 Galpão Simples	1,125	1.951,37	2.195,29	b	25	60	0,702	1,000	872.759,99	612.677,51
Valor das Construções (R\$)												872.759,99	612.677,51
Total Construções (R\$)													612.677,51
Total Terreno (R\$)													1.491.000,00
Fator de Comercialização													1,00
Total (R\$)													2.103.677,51

**Relatório Fotográfico:**