

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 m², tendo como construção um galpão com 397,56 m². 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 m²
Área Construída: 397,56 m²

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.

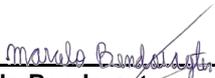
A UHY Bendoraytes, declara para fins de responsabilidade, que não possui qualquer vínculo com o solicitante da avaliação de bens ora pretendida.

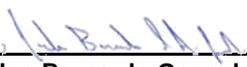
Encerramento:

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

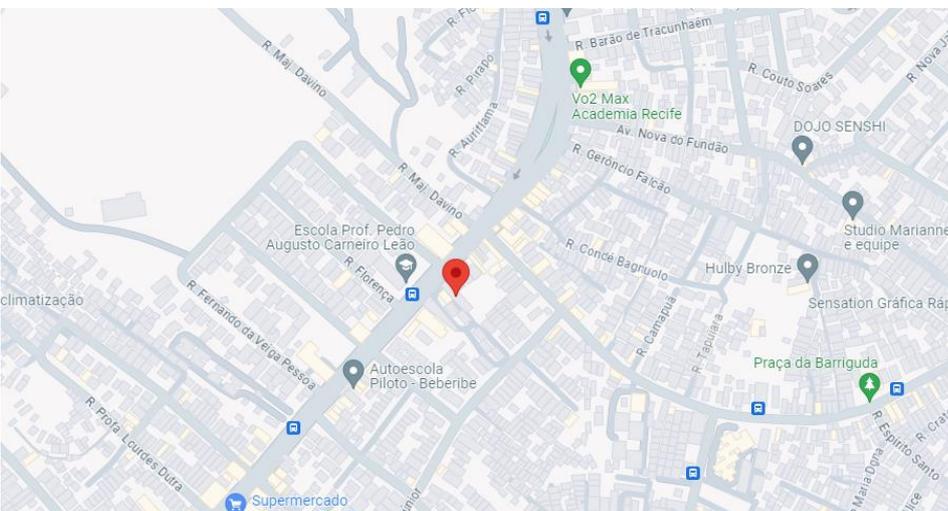
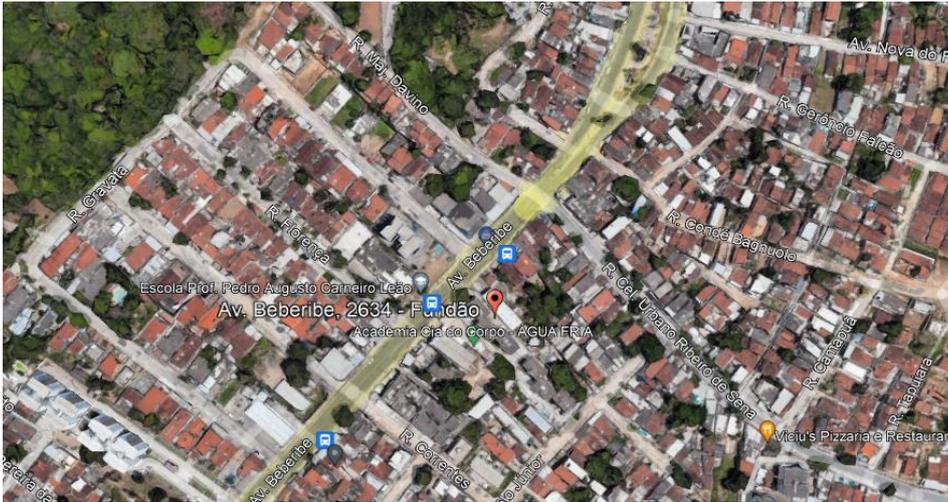
Preparado por: Marcelo Bendoraytes

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

Croqui de Localização



Item	Endereço	Índice Local	Índice Topografia	Imobiliária/Contato	Telefone (DDD)
Aval.	Av. Beberibe, 2634 - Água Fria - Recife-PE	10	10		
1	Rua Virginia Loreto, 330 - Piedade, Recife - PE	10	10	Re/Max Patrimônio	(81) 3521-1224
2	Avenida Manoel Borba, 951 - Boa Vista, Recife - PE	10	10	Antonio Carlos Cazzoli	(81) 3432-3737
3	Rua José de Holanda, 914 - Torre, Recife - PE	10	10	Grimaldo Magalhães	(81) 98200-3181
4	Avenida Caxangá, 5456 - Iputinga, Recife - PE	10	10	Re/Max Axepro	(81) 3071-8285
5	Rua Marechal Deodoro - Encruzilhada, Recife - PE	10	10	Morada Real Empreendimentos Imobiliários	(81) 3033-0792

Leg. OK Fator utilizado
 * Fator testado (não utilizado)

Item	Área Privativa	Preço Pedido	Fator Oferta	Unitário com fator oferta	Fator Localização	Fator Área	Fator Topografia	Fator Final	Unitário Homogeneizado
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	375,00 m ²	R\$ 1.200.000,00	0,90	R\$ 2.880,00/m ²	1,000	0,947	1,000	0,947	R\$ 2.726,74/m ²
2	3.394,00 m ²	R\$ 8.000.000,00	0,90	R\$ 2.121,39/m ²	1,000	1,247	1,000	1,247	R\$ 2.645,19/m ²
3	1.120,00 m ²	R\$ 2.700.000,00	0,90	R\$ 2.169,64/m ²	1,000	1,086	1,000	1,086	R\$ 2.355,25/m ²
4	1.801,00 m ²	R\$ 5.000.000,00	0,90	R\$ 2.498,61/m ²	1,000	1,152	1,000	1,152	R\$ 2.878,29/m ²
5	1.091,00 m ²	R\$ 2.500.000,00	0,90	R\$ 2.062,33/m ²	1,000	1,082	1,000	1,082	R\$ 2.231,43/m ²

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio Amostras (R\$/m ²)	2.607,11		
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
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 ²)	2.567,38	Unitário Médio Saneado (R\$/m ²)	2.567,38
		FORMAÇÃO DE VALORES	
		Unitário Médio Saneado (R\$/m ²)	2.567,38
		Área Privativa (m ²)	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 ²)	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\$)
CONSTRUÇÕES													
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: