

LAUDO DE AVALIAÇÃO

HOTÉIS OTHON S.A.

Terrenos e Gleba

Avenida Alberto Lamago – Campos dos Goitacazes - RJ

Determinação do valor de compra/venda

Janeiro de 2019



Analítica – Engenharia de Avaliações

2

SUMÁRIO

- | | |
|---|--|
| 1 | INTRODUÇÃO |
| 2 | CONSIDERAÇÕES GERAIS |
| 3 | METODOLOGIA E NÍVEL DE PRECISÃO |
| 4 | DESCRIÇÃO DO OBJETO |
| 5 | DIAGNÓSTICO DE MERCADO |
| 6 | AVALIAÇÃO |
| 7 | PARECER TÉCNICO |
| 8 | ANEXOS |



Analítica – Engenharia de Avaliações

3

1 – INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado para fins de compra/venda das seguintes unidades:

**Terreno e Gleba
Avenida Alberto Lamego
Campos dos Goitacazes - RJ**

Foi solicitado pela **Hotéis Othon S.A.**, visando subsidiar uma possível negociação do imóvel.

Dentro do quadro imobiliário local, foram analisadas as utilidades, potencialidade e limitações da unidade avalianda.

Este laudo foi emitido em uma (01) via, destinado exclusivamente à Contratante.



Analítica – Engenharia de Avaliações

4

2 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

O laudo de avaliação obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

O avaliador inspecionou pessoalmente a unidade objeto do presente trabalho;

O laudo foi elaborado de acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e observando os postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA;

A signatária assume responsabilidade sobre a matéria de engenharia utilizada, segundo a legislação em vigor;

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseados em dados, diligências, pesquisas, levantamentos e documentos verdadeiros e corretos;

A unidade avalianda foi considerada livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer outros ônus;

A signatária não possui nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e não tem interesse na unidade avalianda;



Analítica – Engenharia de Avaliações

5

3 – METODOLOGIA E NÍVEL DE PRECISÃO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, taxas de renda ou mesmo a forma e aproveitamento eficiente do terreno.

No presente caso, tendo em vista a natureza da unidade avalianda, suas características construtivas, sua localização e a disponibilidade de dados seguros, utilizaremos o **Método Comparativo de Dados de Mercado**.

Os graus de fundamentação e precisão pretendidos estão diretamente relacionados com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações.

O presente trabalho é classificado como **Grau de Fundamentação II e Grau III de Precisão do Valor Estimado**, conforme o que dispõem as normas da ABNT (**Anexo 01**).



Analítica – Engenharia de Avaliações

6

4 – DESCRIÇÃO DO OBJETO

4.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis em avaliação localizam-se na Avenida Alberto Lamego e Loteamento Vila da Rainha, na cidade de Campos dos Goitacazes, Estado do Rio de Janeiro.

Está posicionado a uma distância aproximada de 8 a 10 km da Rodoviária Shopping Estrada, na BR 101 que faz a ligação entre as Cidades do Rio de Janeiro e Campos dos Goitacazes. Dista ainda, aproximadamente, 2 km do centro da cidade.

A Avenida Alberto Lamego, para a qual o Loteamento Vila da Rainha e a Gleba apresenta sua testada principal, tem característica de via principal, atendendo a tráfego para o centro de Campos dos Goitacazes e acesso a BR 101.

Desenvolve-se em traçado sinuoso sobre perfil plano e é dotada de 02 (duas) pistas de rolamento, pavimentada em asfalto, com 2 (duas) mãos de direção.

A região dos imóveis avaliando e seu entorno é composta predominantemente por loteamentos e terrenos.

Com referência a transportes coletivos, constatamos a existência de linhas de ônibus urbanos circulando pelas imediações, proporcionando condução a diversas regiões.

O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade.



Analítica – Engenharia de Avaliações

7

Na imagem abaixo, está indicada a localização do imóvel.

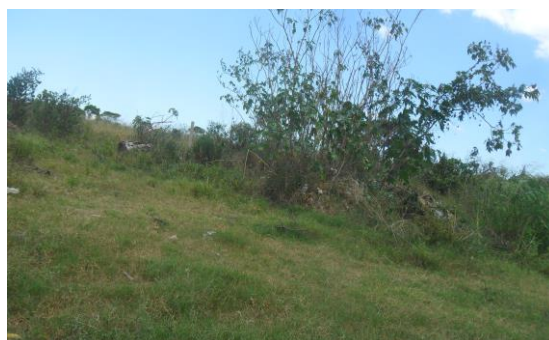


A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a vertical line and a small flourish.

Analítica – Engenharia de Avaliações

8

As fotografias a seguir mostram logradouros do Loteamento e da Gleba.



Analítica – Engenharia de Avaliações

9

4.2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1 – LOTEAMENTO E GLEBA

Situação	Acesso pela Avenida Alberto Lamego
Formato	Irregular
Topografia	Ao nível do logradouro no geral
Superfície	Seca
Área Gleba	48.193,02m ²
Área Loteamento	107.797,19m ²

As fotografias a seguir são da Gleba e do loteamento:



[Assinatura manuscrita]

Analítica – Engenharia de Avaliações

10

5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Campos dos Goitacazes está localizado a uma distância de aproximadamente 400 Km do Rio de Janeiro e a 75Km de Macaé. Com uma população aproximada de 800 mil habitantes.

Dentre os atributos valorizantes, que afetam a liquidez e o valor de mercado dos lotes e da gleba, se destacam as suas localizações em uma região de fácil acesso pela Avenida Alberto Lamago, dotada de boa oferta de comércio e serviços, além de boa infraestrutura.

A região apresenta boas perspectivas de desenvolvimento, com tendências à incorporação de condomínios horizontais e verticais. Existem na região alguns condomínios de bom padrão construtivo.

O desempenho local é normal, o número de ofertas é médio e a demanda é média, esperando-se, assim, uma absorção dos imóveis ofertados pelos valores ora avaliados de médio prazo.

A liquidez e absorção da gleba em estudo é baixa em razão da legislação ambiental a que está submetida, o que impede seu pleno aproveitamento.



Análítica – Engenharia de Avaliações

11

6 – AVALIAÇÃO

Para a determinação dos valores do imóvel, realizamos pesquisas com elementos que se enquadrassem dentro do mesmo segmento de mercado, através de anúncios de jornais, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Não foram considerados os dados discrepantes ou de difícil comprovação.

Com base nos elementos acima citados, os cálculos avaliatórios foram desenvolvidos, conforme prescrito na Norma Brasileira 14.653-2/2011 da ABNT, com o **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III da Estimativa do Valor**, para um intervalo de confiança matemático de 80%.

Para a definição do valor unitário a ser definido no tratamento estatístico, foi considerada como variável dependente (Vunit) a relação entre o valor e área plana do terreno, ou seja, a área utilizável.

Após análise do segmento de mercado e das amostras coletadas, foram definidos os respectivos parâmetros e os fatores de homogeneização.

Fator de Fonte (Ff) - Exprime a elasticidade do valor, admitida na negociação em função de maior ou menor grau de especulação, com variação até 15% de deságio sobre o valor, no caso de ofertas.

Fator de Correção de Área (Fa) - Considera a influência da área, sendo representada pelas seguintes expressões:

$Fa = (Ae : Aa)^{0.125}$, para a diferença > 30%

$Fa = (Ae : Aa)^{0.25}$, para a diferença < 30%, onde :

Ae = área equivalente do elemento comparativo.

Aa = área equivalente do imóvel avaliando.



Analítica – Engenharia de Avaliações

12

6.1 – PESQUISA IMOBILIÁRIA

Loteamento Vila da Rainha – Campos dos Goitacazes

Amostra	Localização	Área	Valor		Fonte de Informação
			Total (R\$)	Unitário (R\$/m²)	
01	Loteamento Vila da Rainha, setor 4, lote 3.	450,00	90.000,00	200,00	Pacelli Sarmet Imobiliária (22) 99972-9007
02	Loteamento Vila da Rainha, setor 3, lote 9.	600,00	140.000,00	233,33	Pacelli Sarmet Imobiliária (22) 99972-9007
03	Loteamento Vila da Rainha, setor 4, lote 16.	450,00	95.000,00	211,11	Pacelli Sarmet Imobiliária (22) 99972-9007
04	Loteamento Vila da Rainha, setor 4, lote 6.	450,00	80.000,00	177,78	Pacelli Sarmet Imobiliária (22) 99972-9007
05	Loteamento Vila da Rainha, setor 3, lote 8, quadra 13.	450,00	100.000,00	222,22	Genesio Imóveis (22) 2722-4123

6.2 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Quadro de homogeneização					
Nº	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Área	Valor Homog.
1	0,0%	R\$ 200,00	0,80	1,00	R\$ 160,00
2	33,3%	R\$ 233,33	0,80	1,04	R\$ 193,50
3	0,0%	R\$ 211,11	0,80	1,00	R\$ 168,89
4	0,0%	R\$ 177,78	0,80	1,00	R\$ 142,22
5	0,0%	R\$ 222,22	0,80	1,00	R\$ 177,78

Observação: Para o cálculo do fator área foi considera a área do imóvel em comparação de 450,00m², que representa a média dos lotes em estudo.

Analítica – Engenharia de Avaliações

13

Estatísticas Básicas

Número de elementos: 05
Graus de liberdade: 04
Valor Superior: R\$ 183,16
Valor Central.....: R\$ 168,48
Valor Inferior..... : R\$ 153,79
Coeficiente de Variância.....:11,0 (Grau de Precisão III)
Desvio padrão : R\$ 19,12
Erro padrão da amostra..... : R\$ 9,60
“t” de Student.....: 1,53
Chauvent..... : 1,65

Critério de Exclusão de Chauvenet

Valor máximo	R\$	193,50
Valor mínimo	R\$	142,22
Desvio padrão	R\$	19,12
Chauvenet:	El. Sup. = R\$	1,30
p/ 10 = 1,65	El. Inf. = R\$	1,37
Todos são pertinentes		

Formação dos Valores

Variáveis independentes:
•Área média = 450,00m².



Analítica – Engenharia de Avaliações

14

Intervalos de Confiança

VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%

Pontos Notáveis	Valores (R\$/m ²)	Liquidez
Limite Inferior	183,16	Máxima
Valor Central	168,48	Média
Limite Superior	153,79	Mínima

Atribuição de Valor

Tendo em vista as condições do mercado imobiliário local, atribuiremos, ao imóvel em tela, um valor localizado entre o valor inferior e o valor central do Intervalo de Confiança, ou seja: R\$ 155,00/m² x 450,00m² = R\$ 70.000, valor de cada unidade.

» **Valor total das unidades avaliadas:**

» R\$ 70.000,00/unidade x 216 unidades: R\$ 15.120.000,00.

Valor Adotado: R\$ 15.100.000,00
(Quinze milhões e cem mil reais)



Analítica – Engenharia de Avaliações

15

Gleba – Campos dos Goitacazes

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o “**Método Involutivo Estático**”, preconizado pelas normas técnicas **NBR-14653 da ABNT e do IBAPE** para “Avaliação de Imóveis Urbanos ou glebas de expansão urbana”.

O “Método Involutivo de Avaliação”, conforme as Normas do ABNT e IBAPE dispõem que deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto. Ao abordar o método involutivo, define-o como “um critério indireto de valorização, que indica a viabilidade de incorporação de uma gleba ou terreno de grandes dimensões para transformá-lo em outro empreendimento”.

Na utilização deste método deve-se dar preferência conforme a NBR 14653-4 e IBAPE ao fluxo de caixa, cujo processo consiste no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

Em nosso Laudo de Avaliação, usamos o Método Involutivo Estático, ou seja: Modelo que utiliza fórmulas simplificadas que leva em consideração o tempo de ocorrência das despesas e receitas, mediante aplicação ou desconto de juros sobre os valores apurados tecnicamente.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços praticados no mercado; considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado, prevendo margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização, remuneração do capital - terreno, computados com prazos viáveis ao projeto.



Analítica – Engenharia de Avaliações

16

O “Método Involutivo de Avaliação”, conforme as Normas do ABNT e IBAPE dispõem que deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto. Ao abordar o método Involutivo, define-o como “ um critério indireto de valorização, que indica a viabilidade de incorporação de uma gleba ou terreno de grandes dimensões para transformá-lo em outro empreendimento”.

» Cálculo da Receita (PGV) - Cálculo do Valor das Unidades Projetadas

Este item define o produto geral de vendas (receita de venda), onde o valor do imóvel é obtido através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes em oferta ou negociados.

» Cálculo das Despesas - Despesas Financeiras.

Para a realização desse estudo hipotético, serão consideradas as seguintes despesas:

- ⇒ Despesas de venda (corretagem e publicidade);
- ⇒ Custo de implantação do empreendimento;

» Cálculo do Valor do Terreno

O valor do terreno é então o valor presente do fluxo de caixa descontado as despesas. Este fluxo é gerado a partir dos dados disponíveis de receita e despesas e projetado em condições compatíveis com a taxa de retorno utilizada.



Analítica – Engenharia de Avaliações

17

» Cálculo das Áreas

DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)
Área Total	48.193,02
Sistema Viário	4.819,30
Área de Equip. Púb. Comunitário	2.409,65
Área de Equip. Púb. Urbano	2.409,65
A.P.P. / Área Verde	7.228,95
Área Loteável	31.325,46

» Cálculo da Receita (PGV)

Nº de Unidades: 70 lotes.

Valor médio do lote para venda na região: R\$ 70.000,00.

Produto geral de vendas: R\$ 4.900.000,00.

» Cálculo das Despesas

DESCRIÇÃO	Al (m²)	Feq	Aeq (m²)	Ccu	CI (R\$)
Topografia - Área Loteável	31.325,46	1,00	31,33	1.734,72	54.340,91
Terraplenagem	3.132,55	1,00	3,13	3.081,78	9.653,82
Rede de Agua	3.132,55	1,00	3,13	6.321,19	19.801,42
Guias e Sargetas	3.132,55	1,00	3,13	4.804,05	15.048,91
Pavimentação	3.132,55	1,00	3,13	13.209,27	41.378,65
Rede de Iluminação Pública	4.698,82	1,00	4,70	2.198,55	10.330,59
TOTAL		-			150.554,29

Valor do custo de implantação do empreendimento: R\$ 150.554,29.



Analítica – Engenharia de Avaliações

18

» Empreendimento

Receita de Comercialização (RC): R\$ 4.900.000,00;

Custo Implantação: R\$ 150.554,29;

Despesas de Venda: R\$ 245.000,00; 5% da receita de comercialização;

Despesas Financeiras: R\$ 15.055,43; 10% do custo de implantação;

Lucro do Incorporador: R\$ 2.020.225,62.

Valor de Mercado da Gleba: R\$ 2.500.000,00
(Dois milhões e quinhentos mil reais)



Analítica – Engenharia de Avaliações

19

7 – PARECER TÉCNICO

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local.

Avaliamos como Valor do Loteamento Vila da Rainha e da Gleba, situados na Avenida Alberto Lamego - Município de Campos dos Goitacazes/RJ, em:

» Valor do Loteamento
R\$ 15.100.000,00
(Quinze milhões e cem mil reais);

» Valor da Gleba
R\$ 2.500.000,00
(Dois milhões e quinhentos mil reais).

» Valor Total
R\$ 17.600.000,00
(Dezessete milhões e seiscentos mil reais).

8 - ANEXO

01	Graus de Fundamentação e Precisão
-----------	-----------------------------------



Analítica – Engenharia de Avaliações

20

Este laudo de avaliação compõe-se de 20 (vinte) folhas digitadas e 01 (um) anexo, tudo por nós rubricado, sendo a última folha assinada.

Nada mais tendo a informar, encerramos o presente laudo de avaliação e colocamo-nos ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2019.

Analítica - Engenharia de Avaliações Ltda.


Paulo Roberto Furtado Junger
Engenheiro Civil - CREA 46.053-D-RJ

Analítica – Engenharia de Avaliações

21

ANEXO 01

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO



Analítica – Engenharia de Avaliações

22

Graus de Fundamentação Compra/Venda

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores		X	

Números de Pontos: 9

Enquadramento

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

Grau de precisão da estimativa do valor = 11%

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%