

CLEBSON ROGÉRIO DOS SANTOS DA CRUZ

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI/RJ Nº 027.835

CNAI Nº 03.306

PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE
IMÓVEL COMERCIAL

RUA VIRGÍNIA RIBEIRO Nº 1865

MURY

NOVA FRIBURGO - RJ

1 – INTRODUÇÃO

Este Parecer de Avaliação atende a todos os requisitos do Art. 3º da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e as Resoluções 957/2006 e 1.044/2007 do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis. Esta Avaliação obedece a todos os critérios mercadológicos da Norma da ABNT – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2 – OBJETIVO

O objetivo deste Parecer é determinar o valor de mercado para futura negociação.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno situado à Rua Virgínia Ribeiro nº 1.865 – Mury – Nova Friburgo – Rio de Janeiro – RJ – CEP: 28.615-466. Tendo as seguintes medidas: Área total de escritura definitiva a ser vendida: 22.095,40m². Área total de escritura de posse a ser vendida: 16.622,88m². Área total de escrituras definitivas a serem lembradas para a averbação da obra: 10.298,40m². Área total da propriedade: 40.718,28m². Área total de construção aprovada: 2.141,84m²

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Clebson Roberto S. Cruz
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI/RJ-0855 / CNAI-3306

Uma estrutura moderna, relativamente nova, adequada tanto para uso residencial como para uso comercial. Com 2.141, 84m² de área construída, bem desenhada e equipada, a propriedade fica situada no pico de uma montanha (1.250m de altura) no meio de uma APA (Área de Proteção Ambiental) entre Mury e Lumiar na região serrana do Rio de Janeiro. A sustentação dessa estrutura tem como base uma elaborada contenção que foi planejada e executada seguindo uma análise detalhada do solo e um projeto bem calculado na base dessa análise. O esqueleto inclui vários muros de contenção ancorados na rocha firme por múltiplas fundações de 8,00m de profundidade e 1,00m de diâmetro, todas de concreto armado. As armações foram dimensionadas de forma a suportar o empuxo do terreno e garantir a estabilidade global do talude.

A infraestrutura inclui: 20 apartamentos de amplo tamanho, com 17 deles incluindo seu próprio banheiro, mais quatro banheiros completos adicionais e cinco meio banheiros, todos espalhados na estrutura para uso geral. Uma cozinha de 65,75m² que foi projetada e executada pela empresa Steel em São Paulo, toda feita de aço inox reforçado e equipada com sistemas de refrigeração e aquecimento industriais de alto padrão. E ao lado da cozinha fica situado um refeitório bem amplo com uma vista panorâmica. Instalações de SPA totalmente equipadas

com, sauna úmida e seca, seis salas de tratamentos (três destinadas para tratamentos secos e três para tratamentos molhados) e um ofurô de hidromassagem que cabe até 12 pessoas. 100,00m² de ginásio com um banheiro completo anexado, e mais duas salas de atividade com 60,00m² e 80,00m² cada uma. Piscina aquecida de 50 mil litros, ao ar livre com cascata tobogã e hidromassagem. Sala de jogos com mais de 100 m² e vários jardins tropicais. Um centro acústico bem projetado com 182,24m² de área construída para gravação, home theater, ou salão de festas. Uma construção bem complexa que inclui paredes duplas de concreto, laje reforçada de concreto armado, chão flutuante de ipê, e tratamento acústico em todas as paredes e teto. Três cisternas de concreto armado para armazenamento de água potável com uma capacidade total de 140.000L². Um poço bem profundo foi perfurado por uma firma de São Paulo para atingir o lençol freático e garantir uma vazão constante e abundante de água mineral que foi testada em laboratório e tem uma pureza microbiológica bem alta e quantidade boa de sais minerais. Uma central de aquecimento de água foi projetada e construída toda em aço inox, com sistema de tubulação bem elaborada toda de cobre que foi instalada para alcançar uma flexibilidade alta de operação e aproveitamento eficiente de energia. Uma casa de abastecimento de gás natural a granel foi montada, com capacidade de uma tonelada de gás, e com tubulação extensa para abastecer a propriedade inteira.

Os materiais que foram empregados para a construção do projeto eram da mais alta qualidade e exigiram um grande investimento, por exemplo: Um uso vasto de madeira de lei como Ipê Tabaco, Ipê Champanhe, Ipê deck e maçaranduba. Um uso extenso de vidro blindado bem grande em tamanho, e todo preparado sob medida pela fábrica. Mármore raro de alto valor. Granito e Cerâmicas da mais alta qualidade, e muito mais. O projeto inclui trabalhos de esculturas de arte que exigiram um investimento muito grande durante anos de trabalho criativo de vários artesãos, e matérias bem complicadas para executá-los.

Clebson Rogério S. Cruz
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI/RJ: 28955 / CNAI-3306

5 – VISTORIA

A diligência ao imóvel foi realizada no dia 27/01/2016, na parte da manhã. Seu estado físico é ótimo, uma vez que as instalações têm poucos anos de uso.

Nossa pesquisa em geral incluiu a obtenção do registro de imóvel dessa propriedade, todas as escrituras (tanto as definitivas como de posse), e todas as plantas baixas da estrutura e dos terrenos relacionados. Todos os registros foram encontrados bem documentados e registrados corretamente perante as autoridades relevantes. Os registros demonstram que o atual proprietário dessa propriedade registrada é a Ametista Participações SA. Todas as plantas baixas foram conferidas seguindo as suas respectivas escalas: as medições delas foram confirmadas com precisão total. Durante o curso da nossa pesquisa de campo foi observado o seguinte: objetos de pesquisa suficientes foram localizados no campo para determinar os limites dos terrenos identificados nas respectivas escrituras.

6 – ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Os seguintes trechos foram retirados do Relatório imobiliário Brasileiro. O mais recente em pesquisa profunda do mercado, conduzida pela BMI, uma empresa do grupo Fitch, e publicada em 27 de janeiro de 2016.

A correção do equilíbrio entre oferta e demanda é a caracterização dos mercados imobiliários no Brasil em 2016, como grandes quantidades de empreendimentos chegaram a sua conclusão nos últimos anos, o resultado foi um excesso de oferta. Portanto, apesar de uma demanda bem considerável, não vemos as taxas de aluguel aumentando ao longo do próximo ano. A previsão e de uma aceleração da atividade transacional em 2017, seguindo o Ano Olímpico, que deve ver o perfil do país elevando-se a tempo para uma nova política de reforma econômica sendo implementada, tornando o Brasil um lugar mais atrativo tanto para investir como para operar. Quando a recuperação começar, a previsão é que o setor de varejo seja um dos principais beneficiários, a melhora da economia, o crescimento do turismo, o aumento da renda e uma classe média crescente devem apoiar bastante o setor imobiliário em geral e estimular maior demanda e crescimento das rendas de imobiliário de varejo, em particular. Embora as condições atuais estejam colocando o mercado imobiliário sob tensão, alguns investidores estão encontrando esse estado do mercado imobiliário como a oportunidade ideal para adquirir bens de qualidade no valor descontado. Na sequência de uma forte atividade no mercado de investimento nos últimos anos, os níveis de transação ter sido muito menor em relação ao ano passado. No entanto, para os investidores à procura de rendimentos, o Brasil continua a oferecer uma oportunidade e temos visto uma série de investidores, como Blackstone, Brookfield e Canada Pension comprometendo-se a investir um capital substancial no setor imobiliário brasileiro nos próximos meses. As altas taxas de juros na cidade, no entanto, estão impactando o retorno sobre o investimento que devia ser alcançado neste local, e esperamos que a atividade de investimento acelere com a diminuição do custo de fazer negócios seguindo a implementação de novas reformas econômicas ao longo dos próximos anos. Segue em anexo 001 o resumo executivo deste relatório.

7 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Clebson Rogério S. Cruz
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI/RJ: 027935 / CNAI - 3306

A metodologia avaliatória para determinar o valor do imóvel empregou os dois métodos mais comuns: O primeiro método, e o mais conservativo e exato, procurou estabelecer com bastante precisão o **Custo da Reprodução Completa** desse imóvel. A abordagem escolhida para chegar ao valor reprodutivo foi da **Unidade no Local** que estabelece o custo da propriedade sujeita pela soma dos custos dos componentes individuais da estrutura,

tais como materiais, mão-de-obra, despesas gerais e lucro. Levando-se em conta a valorização com o índice médio estimando (despesas diretas + despesas indiretas) e a depreciação (tempo de uso e estado de conservação), em relação a um imóvel novo. A soma dos custos relevantes foi feita pelo auditor da firma construtora desse projeto, montando cuidadosamente a despesa total do projeto na base das notas fiscais relevantes, e comparando com o capital social da firma no seu valor original seguindo o cambio de entrada dessa verba. O segundo método utiliza um **Índice Comparativo de Dados**, onde o valor do imóvel é definido através da **Comparação com uma Média** que representa o valor de venda de outros imóveis semelhantes ou assemelhados, ou seja, com as mesmas características intrínsecas e extrínsecas, considerando suas tendências e flutuações, com base na média do metro quadrado local. Considerando que o primeiro método concentra-se na avaliação das propriedades individuais de forma isolada, os índices de preços do mercado revelam o comportamento comum de propriedades como uma classe de bem, e sendo assim, acrescenta outra dimensão da nossa perspectiva do valor real. A criação de um índice de preços de imóveis residenciais permanece um desafio para economistas e estatísticos. Não há consenso internacional em relação ao desenho Metodológico devido principalmente à complexidade que envolve o processo de formação dos preços e às limitações na disponibilidade de informações. Por esse motivo, é comum encontrar países que têm um conjunto de índices de imóveis calculados regularmente, normalmente utilizando diferentes metodologias (Eurostat, 2010). O Brasil ainda não possui um índice padrão de preços de imóveis residenciais. O Índice FipeZap que foi escolhido para introduzir outra dimensão na análise do valor dessa propriedade, contribui para o preenchimento dessa lacuna e oferecendo assim um índice ágil e amplo para o acompanhamento dos preços dos imóveis em diferentes regiões do país, utilizando uma fonte de dados confiável e robusta (veja mais detalhes da metodologia do índice FipeZap no anexo 002).

Observação Final:

Tendo a flutuação da moeda local, e o fato que o investimento desse empreendimento foi todo externo, e com visão de providenciar essa análise ao mercado internacional, optamos a empregar o Dólar Americano como a moeda padrão dessa avaliação.

8 – PESQUISA DE MERCADO

Clebson Rogério S. Cruz
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI/RJ: 17.835 / CNAI-3306

A pesquisa de mercado foi realizada na própria região, entre os dias 15 de Janeiro de 2015 e 15 de Fevereiro de 2016, baseadas em informações e coletas de dados fornecidos por Corretores de Imóveis que atuam na região, bem como, construtoras e imobiliárias da região. Para a audição dos valores investidos na construção, foram contratados os serviços da MHM ASSESSORIA CONTÁBIL LTDA. Um trabalho extenso foi feito em cima dos bancos de dados

nacionais do mercado imobiliário, estabelecendo valores medias reais e identificando os padrões de mercado relevantes a essa avaliação.

9 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Método inicial empregado, do calculo do custo de reprodução. Resumo do levantamento dos custos básicos da construção em US\$, utilizando a variação cambial relevante (veja detalhes no anexo 003):

<i>Despesas em US\$</i>	<i>Variação a Maior</i>	<i>Variação a Menor</i>	<i>Média</i>
-------------------------	-------------------------	-------------------------	--------------

Mão-de-Obra Empregada:

Clebson Roberto S. Cruz
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI/RJ 278355/CNAI - 3306

<i>Pessoal</i>	<i>352.494,82</i>	<i>333.659,21</i>	<i>343.077,01</i>
<i>INSS</i>	<i>128.244,24</i>	<i>121.391,49</i>	<i>124.817,86</i>
<i>FGTS</i>	<i>28.199,31</i>	<i>26.692,48</i>	<i>27.445,89</i>

Mão-de-Obra, Terceiros:

<i>284.300,12</i>	<i>269.108,51</i>	<i>276.704,31</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Imóveis Valor de Compra:

<i>Área J & C</i>	<i>460.829,49</i>	<i>436.205,02</i>	<i>448.517,25</i>
<i>Área D</i>	<i>127.880,18</i>	<i>121.046,89</i>	<i>124.463,53</i>

Material de Construção:**3.388.162,44****3.207.115,59****3.297.638,90****Máquinas, Móveis, Equipamentos & Instalações:****419.354,84****396.946,56****408.150,70****Outras Despesas:****20.737,33****19.629,23****20.183,28**

Despesa Operacional Total:

Clebson Rogério S. Cruz
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI/RJ-20.835/CNAI-3306

5.212.557,6 US\$**4.934.023,99 US\$****5.073.290,5 US\$****Observações & Ajustes:**

A despesa operacional total foi comparada com o capital social da firma, que foi transferido do exterior para a realização deste projeto, e se mostrou dentro dos parâmetros de concordância. Tendo o fato que a firma que construiu esta propriedade foi montada pelos seus sócios especificamente para o objetivo de realizar este projeto e não para finalidade lucrativa, nenhuma taxa de administração foi registrada e nenhum lucro de qualquer tipo foi incluído. Do ponto de vista do objetivo dessa avaliação isso gera uma anomalia fundamental em relação do valor real da reprodução desta propriedade, e exige uma compensação considerável além do custo operacional. Pesquisando o mercado das construtoras nessa região revelou que a maior delas cobra pelo menos 25% e geralmente até 45% do custo operacional como taxa

administrativa da firma para a execução dos projetos, ou seja, o lucro dela desses projetos. Sendo assim, adicionamos aos custos operacionais uma taxa padrão que faltou, usando uma media bem conservativa de 35%:

Custo de Reprodução Total:

Variação a Maior

Variação a Menor

Média

7.036.952,70 US\$

6.660,932,20 US\$

6.848.942,10 US\$

O Dólar Comercial é o oficial. É o Dólar que esta sendo usado para as operações de importação e exportação do país bem como as operações financeiras.

Clebson Rogério S. Cruz
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI/RJ: 22835 / CMAI-3306

DEPRECIAÇÃO:

A aplicação de qualquer método de avaliação de benfeitorias fornece o valor de custo ou de venda de uma construção nova, semelhante ou igual à avaliada. Todavia, ocorre geralmente que a construção ou benfeitoria existente não é nova, tornando-se então necessário efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade, utilização, manutenção, etc., ou seja, torna-se necessário considerarmos a depreciação da benfeitoria.

A Abordagem Empregada:

Várias fórmulas bem distintas oferecem uma solução para a questão da depreciação de edificações. O MÉTODO DE KUENTZLE (Parábola) foi escolhido para nosso caso, onde a depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, segundo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação.

$$Kd = (N^2 - X^2) : N^2$$

Onde:

Kd = Coeficiente de Depreciação

N = Vida Útil

X = Idade da Benfeitoria no Momento da Avaliação

No nosso caso seguindo a Tabela de Vida Útil dos Imóveis:

A vida útil será 50 anos.

E a idade da benfeitoria no momento da avaliação foi 5 anos.

$$K_d = (50^2 - 5^2) : 5^2 = (2500 - 25) : 2500$$

$$K_d = 0.99$$

Aplicando o fator da depreciação ao custo de reprodução total que foi calculado anteriormente, nos levava ao valor atual:

Custo de Reprodução Atual:

Clebson Rogério S. Cruz
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI/RJ: 2/855 / CNAI - 3306

<i>Variação a Maior</i>	<i>Variação a Menor</i>	<i>Média</i>
<i>6.966.583,1 US\$</i>	<i>6.594.322,8 US\$</i>	<i>6.780.452,1 US\$</i>

Validação Mercadológica:

Embora o custo de reprodução sendo o mais apropriado método de avaliação, tendo as características especiais do bem analisado, devemos ainda validá-lo perante os valores, médias de venda no mercado para assim trazer uma dimensão externa de confirmação e colocar a nossa realidade dentro do contexto do mercado regional atual.

Valor de Venda:

Tem várias fontes de dados que possam nos servir como referência do preço por metro quadrado dos edifícios residenciais e comerciais ao redor do Rio de Janeiro: Os valores declarados no registro de imóvel podiam servir como base bem exata na tentativa de estabelecer o valor de venda, se não fosse pela discrepância que geralmente ocorre entre o valor real das transações e o valor declarado. Uma possibilidade seria utilizar os dados das instituições financeiras, responsáveis pelo financiamento imobiliário. Mas essa base de dados ofereceria uma visão apenas de uma parcela do mercado, pois muitas transações são feitas sem

financiamento. Além disso, do momento em que a transação é realizada, passando pela assinatura do contrato de financiamento até a disponibilização dessa informação em formato de banco de dados podem transcorrer alguns meses. Outra possibilidade, utilizada em países como Inglaterra, Áustria, Hungria e Malta, por exemplo, é usar os anúncios de imóveis como fonte de informação. A grande desvantagem dessa fonte é a óbvia distância entre o preço ofertado e o preço de fato transacionado. Mas, se adotar a hipótese de que pelo menos no médio e longo prazo a evolução dos dois preços tenha tendências semelhantes, um índice de preços ofertados poderia ser considerado como um indicador confiável do mercado imobiliário. Essa foi a escolha feita nesse análise, e como fonte mais ampla e profunda dos tais valores optamos pelo Índice FipeZap.

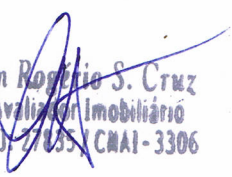
Cálculo do Preço Oferecido do Mercado por M² em US\$:

Na base dos valores publicados no índice FIPE mais atual (veja os detalhes no anexo 004), publicado no dia três de Fevereiro desse ano 2016, e na base da variação cambial do último ano (veja anexada), o valor oferecido de venda por metro quadrado na região do Rio de Janeiro fica na seguinte faixa:

<i>Variação a Maior</i>	<i>Variação a Menor</i>	<i>Média</i>
3.680,8570 US\$	2.448,0429 US\$	3.064,4499 US\$

Valor Mercadológico Atual da Propriedade:

<i>Variação a Maior</i>	<i>Variação a Menor</i>	<i>Média</i>
7.883.806,70 US\$	5.243.316,20 US\$	6.563.867,80 US\$


Clebson Rogério S. Cruz
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI/RJ-27055 / CMAI-3306

10 – CONCLUSÃO

É de entender do Perito Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

Valor Médio Estimando = 6.675.000,00 US\$
(Seis Milhões, Seiscentos e Setenta e Cinco Mil US\$)
Limite Inferior = 6.563.867,80 US\$
Limite Superior = 6.780.452,10 US\$

11 – ENCERRAMENTO

O presente Parecer de Avaliação Mercadológica é composto de 10 páginas, mais os anexos, todas de um lado só, rubricadas pelo Avaliador que subscreve esta última. E assim dando por encerrado este Parecer, requerendo a sua juntada aos Autos e/ou para os devidos fins legais, a bem do Processo, da Verdade, e, sobretudo da Justiça.

Rio de Janeiro, 03 de Março de 2016.

Clebson Rogério dos Santos da Cruz

Clebson Rogério dos Santos da Cruz

Corretor de Imóveis CRECI/RJ: 027.835

Perito Avaliador Imobiliário COFECI/CNAI: 03.306

