

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CAMPUS LAGARTO



CONTRATANTE:	Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia - SERGIPE
CONTRATADA:	Safira Engenharia e Avaliações Ltda
PREGÃO:	08/2020
TERMO DE CONTRATO:	07/2020
PROCESSO:	23060.00063/2021-90
ORDEM DE SERVIÇO:	01/2021
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	Rua Cauby, n.º 523, Bairro Jardim Campo Novo - Lagarto/SE
OBJETO DE AVALIAÇÃO:	Imóvel comercial
OBJETIVO:	Determinar o “ valor de mercado de compra e venda ” para um imóvel do tipo comercial, onde funciona IFS/Campus Lagarto
FINALIDADE:	Valor de Mercado de Compra e venda
ÁREA DO TERRENO:	26.811,34m ²
ÁREA CONSTRUÍDA:	10.257,83 m ²
MÉTODO APLICADO:	Método Evolutivo
VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	26.758.000,00 (vinte e seis milhões e setecentos e cinquenta e oito mil reais)
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II de Fundamentação
GRAU DE PRECISÃO	III de Precisão
DATA DA AVALIAÇÃO:	04 de fevereiro de 2022

01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia - Sergipe

02. FINALIDADE:

Valor Venal

03. OBJETIVO:

Valor de Mercado de compra e venda

04. TIPO DO IMÓVEL:

Prédio Comercial

05. ENDEREÇO COMPLETO:

Rua Cauby, n.º 523, Jardim Campo Novo - Lagarto/SE

06. PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração deste trabalho nos foi fornecida a cópia da matrícula de nº 16.364 do 2º Ofício do registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Lagarto e a planta baixa que são por permissão considerada boa e válida.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação do valor de locação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

O resultado da avaliação, bem como a caracterização do objeto e o memorial de cálculo estão apresentados em capítulos específicos distribuídos no corpo do laudo.

O laudo é considerado pela Safira Engenharia como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência

07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

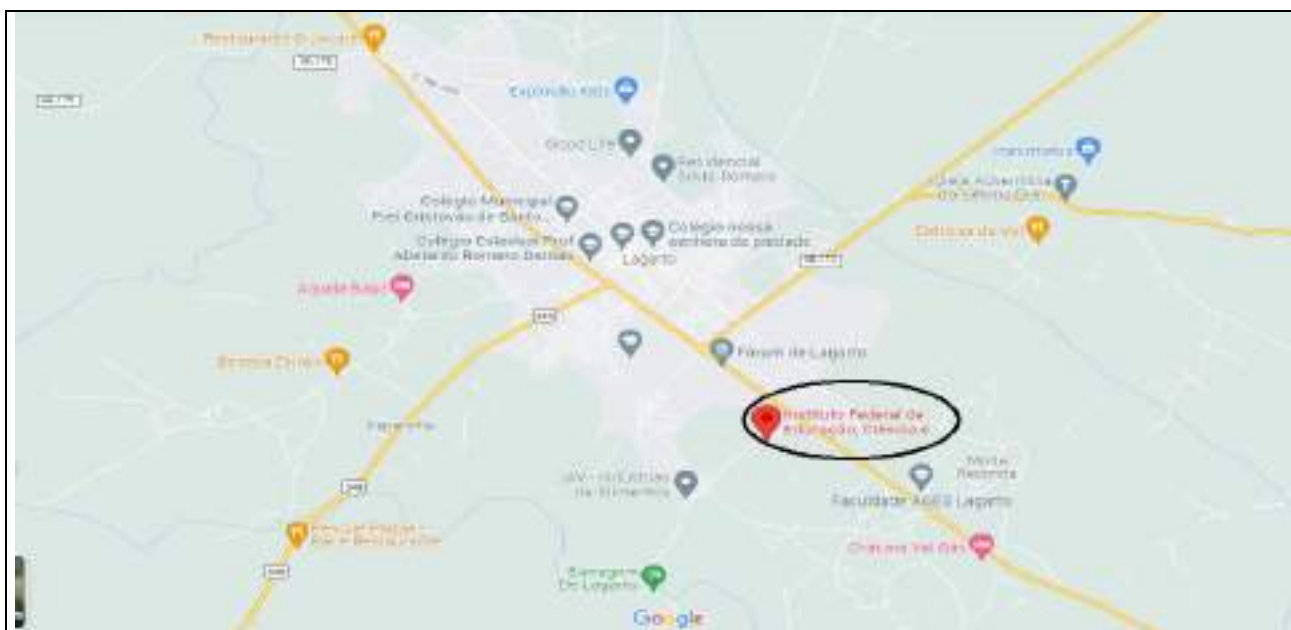
07.1 Macrorregião: Lagarto/SE (Fonte IBGE)

Coordenadas	10° 55' 01" S 37° 39' O
Municípios limítrofes	Simão Dias, Riachão do Dantas, Boquim, Salgado, Itaporanga d'Ajuda e Campo do Brito, São Domingos, Macambira e Pedra Mole
Distância até a capital	75 km
História	
Fundação	1698 (323 anos)
Características geográficas	
Área total	969,226 km ²
População total	106 015 hab.
Densidade	109,4 hab./km ²
Clima	tropical
Altitude	183 m
Indicadores	
IDH	0,625 — <i>Médio</i>
• Posição	SE: 14 ^º
PIB	R\$ 1,474,880,37 mil
PIB per capita	R\$ 14 239,60



Localização de Lagarto em Sergipe – Fonte Google maps

07.2 Microrregião: Jardim campo Novo



Croqui de localização do imóvel avaliando – Fonte Google Earth

Usos predominantes:	<input type="checkbox"/> industrial	<input checked="" type="checkbox"/> unifamiliar	<input type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
Padrão const. predominante:	<input type="checkbox"/> popular	<input type="checkbox"/> baixo	<input checked="" type="checkbox"/> médio	<input type="checkbox"/> alto
Acesso:	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo
Facilidade de estacionamento:	<input type="checkbox"/> nenhuma	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> razoável	<input type="checkbox"/> grande
Valorização imobiliária:	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima
Localização:	<input type="checkbox"/> no polo principal, em logradouro principal <input type="checkbox"/> no polo, em logradouro secundário <input checked="" type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro principal <input type="checkbox"/> no polo secundário, em logradouro secundário <input type="checkbox"/> região mista ou de transição de usos Escala de localização: <input type="checkbox"/> 1; <input type="checkbox"/> 2; <input type="checkbox"/> 3; <input type="checkbox"/> 4; <input type="checkbox"/> 5; <input type="checkbox"/> 6; <input checked="" type="checkbox"/> 7; <input type="checkbox"/> 8; <input type="checkbox"/> 9; <input type="checkbox"/> 10 Observação: O patamar 10 atribuído à melhor localização na cidade e o patamar 1 à pior localização.			

Infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:

- | | | | |
|--|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> comércio | <input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo | <input checked="" type="checkbox"/> ensino fundamental | <input type="checkbox"/> arborização |
| <input checked="" type="checkbox"/> bancos | <input checked="" type="checkbox"/> hospital | <input checked="" type="checkbox"/> ensino superior | <input checked="" type="checkbox"/> lazer e recreação |
| <input checked="" type="checkbox"/> supermercados | <input checked="" type="checkbox"/> segurança pública | <input checked="" type="checkbox"/> telefonia | <input type="checkbox"/> metrô |
| <input checked="" type="checkbox"/> água potável | <input checked="" type="checkbox"/> esgoto | <input checked="" type="checkbox"/> energia | |
| <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo | <input checked="" type="checkbox"/> pavimentação | <input checked="" type="checkbox"/> água pluvial | |

Influências Valorizantes : Apresenta maior aproveitamento e maior possibilidade de usos em função de infraestrutura existente.

Influência desvalorizantes: Sem destaque.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Data da Vistoria: 12/11/2021

Responsável pela vistoria: Eng^o João Antonio Quaresma Neto

8.1 Características do Terreno:

Área (m²): 26.811,34 (Conforme planta)

Dimensões (m): Não disponibilizada

Tipo de Implantação:

- Isolada
 Condomínio

Nº de Frentes: 1

Situação:

- Esquina
 Meio de Quadra

Formato:

- retangular
 irregular

Topografia: acive acentuado plano

<input type="checkbox"/> declive acentuado	<input type="checkbox"/> aclave suave
<input type="checkbox"/> declive suave	
Superfície:	<input type="checkbox"/> Alagavel
<input checked="" type="checkbox"/> Seca	<input type="checkbox"/> Outra: _____
Restrição de uso: <input type="checkbox"/> Imóvel Tombado <input type="checkbox"/> Área de Preservação Ambiental	
<input type="checkbox"/> Imóvel Encravado <input type="checkbox"/> Possui Área de Servidão <input checked="" type="checkbox"/> Não Aplicável	

8.2 Características das edificações e benfeitorias:

Objeto da Avaliação:	Imóvel comercial					
Uso:	Comercial					
Tipo:	Prédio comercial					
Ocupação:	<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado <input type="checkbox"/> Desocupado					
Posição na edificação:	Meio de Quadra					
Estrutura:	Edificação de 2 pavimentos (térreo e 1º andar), executadas obedecendo à estrutura convencional de concreto armado e alvenaria. Fachada sem tratamento arquitetônico mista pintada a látex sob emboço e com revestimento em pastilha.					
Posição na edificação	<input type="checkbox"/> vazado	<input type="checkbox"/> canto	<input checked="" type="checkbox"/> meio	<input checked="" type="checkbox"/> frente	<input type="checkbox"/> fundos	<input type="checkbox"/> lateral
Padrão de acabamento:	<input type="checkbox"/> baixo		<input checked="" type="checkbox"/> médio		<input type="checkbox"/> alto	
Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> ruim		<input checked="" type="checkbox"/> regular		<input type="checkbox"/> bom	
Ar condicionado:	<input type="checkbox"/> não possui <input type="checkbox"/> janela <input checked="" type="checkbox"/> split/self <input checked="" type="checkbox"/> central					
Iluminação:	<input type="checkbox"/> baixo rendimento			<input checked="" type="checkbox"/> alto rendimento		
Iluminação natural:	<input type="checkbox"/> ruim		<input checked="" type="checkbox"/> regular		<input type="checkbox"/> boa	
Proteção contra incêndio:	<input type="checkbox"/> não possui <input checked="" type="checkbox"/> Possui					
Fechamento de paredes:	Alvenaria					

Esquadrias externas:	Madeira / Vidro
Demais esquadrias internas:	Ferro, Vidro e madeira
Revestimento do Piso:	cerâmico
Revestimento das Paredes:	Pintura Látex sobre massa corrida e cerâmica nas áreas molhadas
Forro:	Prédio comercial: Gesso e PVC Ginásio: Estrutura metálica aparente
Instalações Elétricas:	Completas e com circuitos independentes, satisfazendo à distribuição básica de pontos de luz e tomadas.
Instalações Hidráulicas:	Instalação básica, com peças sanitárias e componentes simples de padrão comercial
Área Construída:	10.257,83 m²
Divisão Interna:	Composto por 1 pavilhão que possui térreo e mais um pavimento superior e dispõe de biblioteca, administração geral, arquivo, espaço de convivência, sanitário masculino, sanitário feminino, salas didáticas e administrativas, pátio, circulação, quadra e depósito.
Idade Aparente:	15 anos
Vida Útil Estimada	67 anos (*Conforme planilha de <i>Ross-Heidecke</i>).
Vida útil Remanescente:	52 anos

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO:

desempenho do mercado:	<input checked="" type="checkbox"/> recessivo	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> aquecido
Número de ofertas:	<input type="checkbox"/> baixo	<input checked="" type="checkbox"/> médio	<input type="checkbox"/> alto
Liquidez:	<input type="checkbox"/> baixa	<input checked="" type="checkbox"/> média	<input type="checkbox"/> alta
Absorção pelo mercado:	<input type="checkbox"/> sem perspectivas	<input type="checkbox"/> difícil	<input checked="" type="checkbox"/> demorada <input type="checkbox"/> rápida

10. METODOLOGIA ADOTADA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais, tem a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu o custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

No presente caso, optou-se pelo “**Método Evolutivo**” É um método analítico que consiste na obtenção do valor do imóvel por meio do cálculo direto ou indireto dos valores do terreno e da construção devendo ser consideradas, também, as condições do mercado com o emprego do fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) * FC$$

onde:

- ✓ VI é o valor do imóvel;
- ✓ VT é o valor do terreno;
- ✓ VB é o valor da benfeitoria e
- ✓ FC é o fator de comercialização

Para a obtenção do valor do terreno optou-se pelo “**Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição do valor do imóvel, com tratamento científico, através de **inferência estatística**. E para obtenção do valor da edificação o “**Método quantificação de custo**”.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho conforme a tabela 1 e tabela 2 da ABNT NBR 14653-2:2011 é classificado como **Grau II** quanto à fundamentação e **Grau III** quanto à precisão, conforme a pontuações atingidas na tabela abaixo, conforme a norma NBR 14.653 – Parte 2:

TERRENO

11.1 - Tabela de especificação da avaliação quanto à fundamentação e precisão

Tabela 01:
Conforme a norma NBR 14.653 – Parte 2 *Grau de fundamentação no caso de utilização de modelo de regressão linear*

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	2		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2		X	
3	Identificação dos dados de mercado	2		X	
4	Extrapolação	3	x		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	X		
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	3	X		
Total pontuação atingida		15			

Tabela 02: enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão:

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

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: **14,87%**

Grau de Precisão: III

BENFEITORIAS

Tabela 07: Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Estimativa de custo direto	2		X	
2	BDI	2		X	
3	Depreciação física	2		X	
Total pontuação atingida		6			
Graus		III	II	I	
Pontos mínimos		7	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no Grau I	

Grau de Fundamentação: II - Tabela 11 - Fundamentação e Precisão para Método Evolutivo:

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Estimativa do valor do terreno	3	X		
2	Estimativa de Custos de reedição	2		X	
3	Fator de comercialização	2		X	
Total pontuação atingida		7			
Graus		III	II	I	
Pontos mínimos		8	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no Grau I	

Grau de Fundamentação: II

12. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS: TERRENO

Para a formação da base de dados que será utilizada para os estudos de regressão, efetuamos uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, coletando-se elementos comparativos através de anúncios de jornais, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins.

A seleção dos elementos que comporão a amostra do mercado a ser analisada foi definida de acordo com as recomendações das Normas, devendo obedecer aos seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Após a coleta de dados (amostra da população) são definidas as variáveis significativas para a definição do modelo de regressão, sendo as macro variáveis ou aquelas menos expressivas agregadas e unificadas.

Dentre imóveis coletados, foram selecionados, a critério dos avaliadores, as seguintes fichas de pesquisa:

12.1 PESQUISA DE MERCADO: (Data Base: dezembro 2021)

ITEM	LOGRADOURO	INFORMANTE	TIPO Oferta / Transação	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (m²)	ACESSO	LOCALIZAÇÃO	VOCAÇÃO	VALOR	R\$/m²
1	SE-270 - Quatro, (Em Frente ao restaurante Lagarto) Lagarto/SE	Casa Mais imobiliária - (79) 99630-6192		27800,00	1	1	1	R\$ 1.400.000,00	50,36
2	Rodovia Antônio Rosendo Ribeiro de Souza - Zona de Expansão - Lagarto/SE	Casa Mais imobiliária - (79) 99630-6192		30000,00	1	1	1	R\$ 1.325.000,00	44,10
3	Rodovia Papa João Paulo II - Bairro Ademar de Carvalho - Lagarto/SE	Casa Mais imobiliária - (79) 99630-6192		2400,00	1	1	2	R\$ 230.000,00	95,83
4	Rodovia Antônio Rosendo Ribeiro de Souza - Zona de Expansão - Lagarto/SE	Casa Mais imobiliária - (79) 99630-6192		280,00	2	3	2	R\$ 210.000,00	750,00
5	Quadra 24, Pratas Lagarto/SE	Careni imobiliária - (79) 99875-9857		213,00	2	2	2	R\$ 50.000,00	236,07
6	Avenida Presidente Vargas, Centro Lagarto/SE	Canal imobiliária - (79) 99875-9857		180,00	2	3	2	R\$ 140.000,00	777,78
7	Av. Francisco Antônio de Figueiredo, São José Lagarto - SE	Gladson Roberto (79) 99127-7400		15000,00	1	1	2	R\$ 1.280.068,00	86,00
8	Av. Santo Antônio, Lagarto - SE	Gonçalo Aguiar (79) 99938-2606		8429,53	2	2	2	R\$ 1.600.000,00	189,81
9	Rua Tobias Barreto Centro Lagarto SE	Gonçalo Aguiar (79) 99938-2606		4420,00	2	2	2	R\$ 900.000,00	203,62
10	Rua das Pratas, Pratas Lagarto SE	Gonçalo Aguiar (79) 99938-2606		31187,00	1	1	2	R\$ 2.400.000,00	76,96
11	Cidade nova Lagarto SE	Carlson (79) 99900-3064		45375,00	1	1	2	R\$ 3.200.000,00	70,52
12	SÃO JOSÉ, LAGARTO - SE	Jose Augusto junior Corretor (79) 99875-9857		14181,00	1	1	1	R\$ 950.000,00	66,99
13	ALTO DA BOA VISTA, LAGARTO - SE	Jose Augusto junior Corretor (79) 99875-9857		1900,00	1	2	2	R\$ 250.000,00	132,63
14	Avenida Presidente Vargas, Centro Lagarto Sergipe	Jose Augusto junior Corretor (79) 99875-9857		500,00	2	3	2	R\$ 350.000,00	700,00
15	AVENIDA ZACARIAS JUNIOR, CENTRO, LAGARTO SE	Jose Augusto junior Corretor (79) 99875-9857		1878,00	2	2	2	R\$ 380.000,00	202,34
16	Rod. Antônio Martins de Menezes - Hortã Lagarto - SE	Elite Imobiliária (79) 99053-7160		18000,00	1	2	2	R\$ 2.000.000,00	111,11
17	Rod. Antônio Martins de Menezes - Hortã Lagarto - SE	Imoveis Lagarto (Acliana e Carlos) (79) 99808-0563		8970,00	1	2	2	R\$ 1.200.000,00	133,78
18	Jardim Campo Novo, Lagarto - SE	Imoveis Lagarto (Acliana e Carlos) (79) 99808-0563		95000,00	2	3	2	R\$ 5.000.000,00	312,50
19	SE-216 - São José Lagarto - SE	Imoveis Lagarto (Acliana e Carlos) (79) 99808-0563		10000,00	2	3	2	R\$ 3.800.000,00	380,00
20	Rod. Rosendo Ribeiro de Souza, 457 - Exposição, Lagarto - SE	Imoveis Lagarto (Acliana e Carlos) (79) 99808-0563		5000,00	2	3	2	R\$ 2.100.000,00	420,00
21	Rod. Rosendo Ribeiro de Souza, Hortã, Lagarto - SE	Jose Augusto junior Corretor (79) 99875-9857		3500,00	2	3	2	R\$ 1.800.000,00	514,29
22	R. Enoque Martins Fontes, - Novo Horizonte, Lagarto - SE	Elite Imobiliária (79) 99053-7160		800,00	2	3	2	R\$ 620.000,00	650,00
23	Av. Sen. Lourenç Balista, 750 - Barrm Estação, Lagarto - SE	Jose Augusto junior Corretor (79) 99875-9857		1900,00	2	3	2	R\$ 1.100.000,00	578,95
24	Rua Truza, - Ademar de Carvalho, Lagarto - SE	Elite Imobiliária (79) 99053-7160		27000,00	2	3	2	R\$ 6.400.000,00	236,91

13. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS NO MODELO:

Para o presente caso foram definidas as seguintes variáveis para definição do Valor de Mercado com base no tipo do imóvel avaliando e nas amostras coletadas no mercado:	
VARIÁVEL DEPENDENTE A SER DETERMINADA NA REGRESSÃO	
Unitário =	Representa o valor de compra e venda do imóvel avaliando (incógnita) ou o valor de mercado negociado ou em oferta para cada amostra dividido pela respectiva área do terreno.
VARIÁVEL INDEPENDENTE INERENTE A AMOSTRA/AVALIANDO	
Área do terreno (m2) =	Variável Quantitativa que representa a área do terreno das amostras e avaliando
Acesso=	Variável dicotômica isolada que representa: 1 = Acesso em Via Secundária 2= Acesso em Via Principal
Localização=	Variável código alocado que representada a localização do avaliando e amostras tendo como parâmetros a distância dos principais polos atrativos do bairro. 1= Atratividade Baixa 2 = Atratividade Média 3= Atratividade Alta
Vocação:	Variável dicotômica isolada que representa: 1= Residencial 2= Comercial

14. TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizamos o tratamento científico para a definição do valor de mercado do imóvel avaliando, que tem características similares às unidades disponíveis no mercado para comparação direta, com os seguintes atributos principais:

ÁREA COSNTRUIDA:	26.811,34m ²
ACESSO	2
VOVAÇÃO	2
LOCALIZAÇÃO	3

Definido o objeto da avaliação e suas características, partiu-se para a determinação de seu valor de mercado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando-se dos critérios de **Inferência Estatística** para a análise e tratamento da amostra de mercado.

O referido critério consiste em determinar uma equação de regressão que demonstre e explique a variação do valor de imóveis em função das principais variáveis que o influenciam, determinando uma equação cujo formato básico é o seguinte:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * X_{1j} + \beta_2 * X_{2j} + + \beta_k * X_{kj} + \epsilon_i$$

Dentro deste critério de análise, obtivemos a equação de formação do valor conforme apresentado abaixo e demonstrado em anexo, que foi aceita após os testes exigidos pelas Normas da ABNT e a interpretação de sua coerência na explicação da variação do valor de acordo com o comportamento do mercado.

14.1 Equação de Regressão:

$$Y = 32,972009 * X_1^{-0,117789} * 2,718^{(0,484740 * X_2)} * 2,718^{(0,581213 * X_3)} * 2,718^{(0,582698 * X_4)}$$

Os demais relatórios seguem em anexo a este trabalho.

Sendo assim, calculamos os seguintes valores unitários – TERRENO:

ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área do Terreno	26.811,34			180,00	45.375,00
Acesso	2			1	2
Localização	3			1	3
Vocação	2			1	2
Unitário	479,68			44,10	777,78

INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	445,35	479,68	516,67	-7,16%	7,71%	14,87%
Predição (80%)	406,05	479,68	566,67	-15,35%	18,14%	33,48%
Campo de Arbitrio	407,73	479,68	551,63	-15,00%	15,00%	30,00%

INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	11.940.430,27	12.860.863,57	13.852.615,04
Predição (80%)	10.886.744,61	12.860.863,57	15.193.182,04
Campo de Arbitrio	10.931.787,66	12.860.863,57	14.789.939,48

VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 479,68

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 12.860.000,00 (doze milhões, oitocentos e sessenta mil reais)

INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	11.940.430,27
Arbitrado (R\$):	12.860.000,00
Máximo (R\$):	13.852.615,04

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: **14,87 %**
 Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

CALCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para a formação do valor da edificação foi utilizado o método da quantificação de custos pela utilização do custo unitário básico (de acordo com a NBR 12721) do SIDUSCON-SE – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - para projeto padrão semelhante ao do imóvel avaliando acrescidos da taxa de BDI (benefícios e despesas indiretas) e com os devidos ajustes de depreciação física calculado pelo método Ross-Heidecke.

- ✓ **Custo de reprodução:** Gasto necessário para reproduzir um bem.
- ✓ **Custo de reedição:** Valor tendo em vista o estado em que a edificação se encontra. Descontada a depreciação do bem.
- ✓ Anexo: Tabela CUB Siduscon-SE
- ✓ Anexo: %BDI Acordão nº2622/2013 TCU

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO				
Identificação do imóvel	Campus Lagarto			
Classificação do imóvel	Projetos-padrão Comerciais - Normal			
Área construída (m ²)	CUB (R\$/m ²)	BDI ACORDÃO	Valor Total (Custo+BDI)	
10.257,83	R\$ 1.304,30	22,12%	R\$ 16.338.786,10	
Coeficiente de Depreciação - Ross Heidecke				
Idade Aparente	15			
Vida Útil	67			
Valor residual = "R"/100%	0,100			
Idade em % de duração = (Idade/vida útil)	22,39%			
Estado de Conservação=	Regular			
Coeficiente K Tabela Ross Heidecke	0,834			
Coeficiente de Depreciação=	0,851			
KD=Valor Residual+K(1-valor residual)	0,851			
VALOR DAS BENFEITORIAS				
Coeficiente de Depreciação	Custo de Reprodução:	Custo de Reedição:		
0,851	R\$ 16.338.786,10	R\$ 13.897.771,458		
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS - Arredondado =	R\$ 13.898.000,00			

Valor de Compra e Venda:

$$VI = (VT + VB) * FC$$

onde:

- ✓ VI é o valor do imóvel;
- ✓ VT é o valor do terreno;
- ✓ VB é o valor da benfeitoria e
- ✓ FC é o fator de comercialização

* Fator de comercialização: percentual aplicado sobre a soma do terreno e do custo das benfeitorias, também conhecido como “vantagem da coisa feita”. (anexo), no caso **não foi considerado o fator de comercialização nesta avaliação, sendo valor do imóvel = VI = (VT + VB).**

VALOR DE COMPRA E VENDA:		
VALOR DO TERRENO		
MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
R\$ 11.940.000,00	R\$ 12.860.000,00	R\$ 13.852.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS		
R\$ 13.898.000,00		
VALOR TOTAL (TERRENO + BENFEITORIAS)		
MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
R\$ 25.838.000,00	R\$ 26.758.000,00	R\$ 27.750.000,00

15. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

De acordo com os estudos efetuados, concluímos os seguintes valores venal para o imóvel avaliando, considerados neste trabalho para a data base de novembro de 2021.

Médio (R\$):	26.758.000,00	vingte e seis milhões e setecentos e cinquenta e oito mil reais
---------------------	----------------------	--

É importante ressaltar que o valor de locação definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

15. DATA DE REFERÊNCIA:

04 de fevereiro de 2022

Safira Engenharia e Avaliações Ltda

CNPJ: 27.503.792/0001-73

Eng^a João Antonio Quaresma Neto

CREA BA: 84555/D

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado o presente laudo, que se compõe de 39 (trinta e nove) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada e assinada digitalmente.

EM ANEXOS

- 1 Planilhas de cálculos do valor total do imóvel
- 2 Fotos do imóvel avaliando
- 3 Croqui de localização do avaliando
- 4 ART

Salvador-Ba, 04 de fevereiro de 2022

Safira Engenharia e Avaliações Ltda

CNPJ: 27.503.792/0001-73

Eng^a João Antonio Quaresma Neto

CREA BA: 84555/D

ANEXO 1: Planilhas de cálculos do valor de locação do imóvel

Data: 28/12/2021

MODELO: MODELO

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 24
Utilizados	: 24
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 5
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 19

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,99432
Determinação	: 0,98867
Ajustado	: 0,98628

VARIAÇÃO

Total	: 21,15405
Residual	: 0,23975
Desvio Padrão	: 0,11233

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 414,35563
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,01920
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	95

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 32,972009 * X_1^{-0,117789} * 2,718^{(0,484740 * X_2)} * 2,718^{(0,581213 * X_3)} * 2,718^{(0,582698 * X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

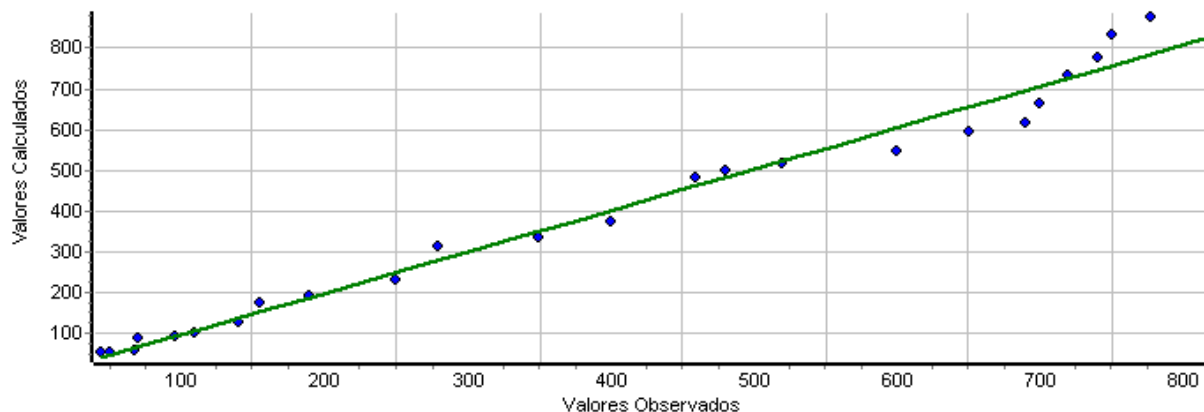
AMOSTRA

Média	: 387,16
Varição Total	: 1635593,91
Variância	: 68149,75
Desvio Padrão	: 261,06

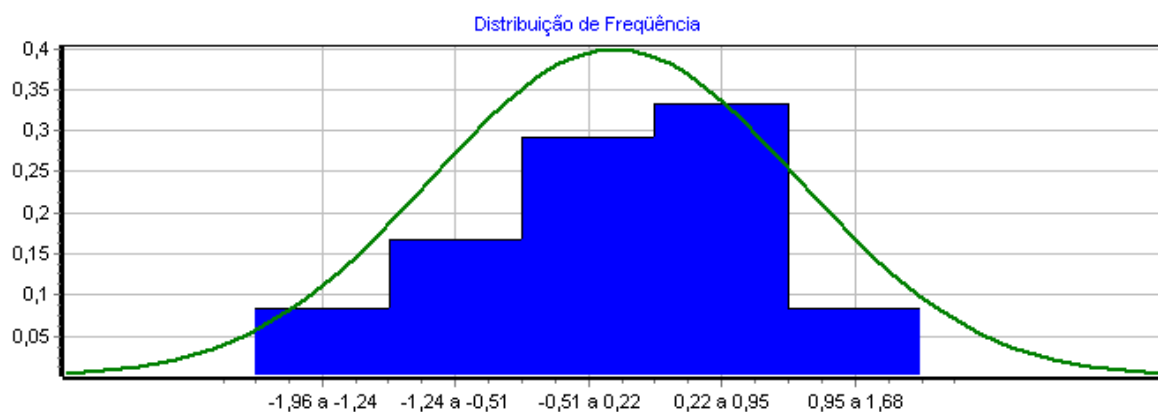
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,97851
Varição Residual	: 35147,97
Variância	: 1849,89
Desvio Padrão	: 43,01

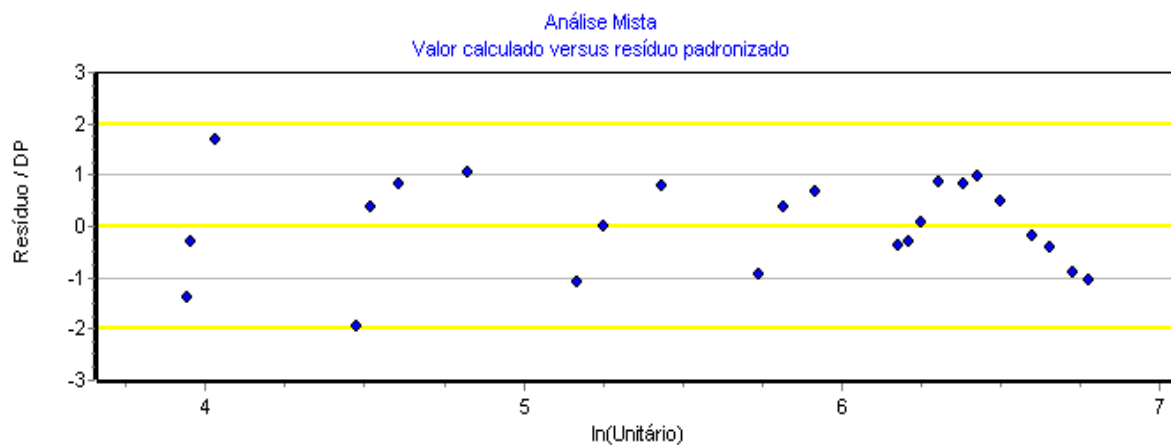
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



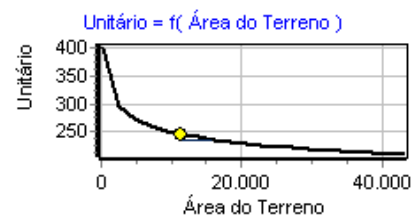
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

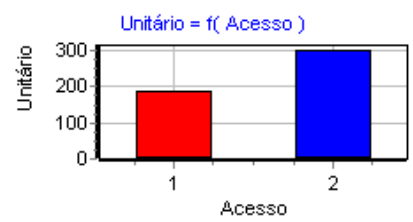
X₁ Área do Terreno

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 180,00 a 45375,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -3,90 % na estimativa



X₂ Acesso

Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 62,40 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₃ Localização

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 12,30 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₄ Vocação

Tipo: Dicotômica Isolada
 Amplitude: 1 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 Diferença entre extremos: 79,10 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Tipo: Dependente
 Amplitude: 44,10 a 777,78

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,98628)
X ₁ Área do Terreno	ln(x)	-6,87	0,01	0,95459
X ₂ Acesso	x	5,50	0,01	0,96624
X ₃ Localização	x	11,03	0,01	0,90351
X ₄ Vocação	x	7,15	0,01	0,95191

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área do Terreno	Acesso	Localização	Vocação	Unitário
X ₁	ln(x)		58	77	68	84
X ₂	x	-56		56	67	78
X ₃	x	-52	84		74	93
X ₄	x	-37	45	51		85
Y	ln(y)	-69	89	94	66	

CUB Sinduscon - SE

Sinduscon-SE				
Composição CUB/m² - valores em R\$ / Normal - NOVEMBRO/2021				
Projetos-padrão Residenciais - Baixo				
Item	R-1	PP-4	R-8	PIS
Material	657,42	695,55	669,51	432,55
Mão-de-Obra	558,29	469,72	441,50	380,26
Desp. Admin.	69,45	18,47	16,62	17,22
Equipamento	3,33	3,22	3,38	1,69
Total	1.288,49	1.186,96	1.131,00	831,72
Projetos-padrão Residenciais - Normal				
Item	R-1	R-8	R-16	
Material	754,86	724,28	665,79	648,67
Mão-de-Obra	778,73	688,57	619,17	595,71
Desp. Admin.	65,21	78,20	36,08	29,86
Equipamento	0,23	0,04	4,53	4,31
Total	1.599,04	1.491,09	1.325,56	1.278,55
Projetos-padrão Residenciais - Alto				
Item	R-1	R-8	R-16	
Material	1163,82	962,78	884,76	
Mão-de-Obra	845,04	653,71	734,54	
Desp. Admin.	61,65	42,54	36,90	
Equipamento	0,29	4,27	6,48	
Total	2.070,79	1.663,29	1.662,68	
Projetos-padrão Comerciais - Normal				
Item	CAL-8	CSL-8	CSL-16	
Material	732,62	638,53	865,46	
Mão-de-Obra	691,34	622,76	829,02	
Desp. Admin.	48,33	38,16	42,80	
Equipamento	7,65	4,85	7,51	
Total	1.479,94	1.304,30	1.744,79	
Projetos-padrão Comerciais - Alto				
Item	CAL-8	CSL-8	CSL-16	
Material	805,96	723,52	979,19	
Mão-de-Obra	697,91	639,73	851,99	
Desp. Admin.	48,34	38,16	42,80	
Equipamento	7,65	4,89	7,46	
Total	1.559,86	1.406,30	1.881,43	
Projetos-padrão Galpão Industrial (GI) e Residência Popular (RP1Q)				
Item	RPQ1	GI		
Material	526,83	417,80		
Mão-de-Obra	746,89	346,36		
Desp. Admin.	0,00	0,00		
Equipamento	4,24	1,79		
Total	1.277,96	765,95		

Depreciação Imóveis

METODOLOGIA – Ross Heidecke

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

Idade em % de duração	Estado de Conservação							
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
2	0,990	0,990	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,988	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,985	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,982	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,979	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,977	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,974	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,971	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,968	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,966	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,963	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,960	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,957	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,954	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,951	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,948	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,945	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234
10,5	0,942	0,942	0,918	0,866	0,772	0,629	0,447	0,234
11	0,939	0,939	0,915	0,863	0,769	0,627	0,445	0,233
11,5	0,936	0,936	0,912	0,860	0,767	0,625	0,444	0,232
12	0,933	0,933	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
12,5	0,930	0,930	0,906	0,855	0,762	0,621	0,441	0,231
13	0,927	0,927	0,903	0,852	0,759	0,619	0,439	0,230
13,5	0,924	0,924	0,900	0,849	0,757	0,617	0,438	0,229
14	0,920	0,920	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
14,5	0,917	0,917	0,894	0,843	0,752	0,613	0,435	0,228
15	0,914	0,914	0,891	0,840	0,749	0,611	0,433	0,227
15,5	0,911	0,911	0,888	0,837	0,746	0,609	0,432	0,226

16	0,907	0,907	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
16,5	0,904	0,904	0,881	0,831	0,741	0,604	0,429	0,225
17	0,901	0,901	0,878	0,828	0,738	0,602	0,427	0,224
17,5	0,898	0,898	0,875	0,825	0,735	0,600	0,426	0,223
18	0,894	0,894	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
18,5	0,891	0,891	0,868	0,819	0,730	0,595	0,423	0,221
19	0,887	0,887	0,865	0,816	0,727	0,593	0,421	0,220
19,5	0,884	0,884	0,862	0,813	0,724	0,591	0,419	0,219
20	0,880	0,880	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
20,5	0,877	0,877	0,855	0,806	0,718	0,586	0,416	0,218
21	0,873	0,873	0,851	0,803	0,715	0,583	0,414	0,217
21,5	0,870	0,870	0,848	0,800	0,712	0,581	0,412	0,216
22	0,866	0,866	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
22,5	0,863	0,863	0,841	0,793	0,706	0,576	0,409	0,214
23	0,859	0,859	0,837	0,789	0,703	0,574	0,407	0,213
23,5	0,855	0,855	0,834	0,786	0,700	0,572	0,406	0,212
24	0,851	0,851	0,830	0,782	0,697	0,569	0,404	0,211
24,5	0,848	0,848	0,827	0,779	0,694	0,567	0,402	0,210
25	0,844	0,844	0,823	0,776	0,691	0,564	0,400	0,209
25,5	0,840	0,840	0,819	0,773	0,688	0,562	0,398	0,208
26	0,836	0,836	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
26,5	0,833	0,833	0,812	0,766	0,682	0,557	0,395	0,207
27	0,829	0,829	0,808	0,762	0,679	0,554	0,393	0,206
27,5	0,825	0,825	0,804	0,758	0,676	0,551	0,391	0,205
28	0,821	0,821	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
28,5	0,817	0,817	0,797	0,751	0,669	0,546	0,388	0,203
29	0,813	0,813	0,793	0,747	0,666	0,543	0,386	0,202
29,5	0,809	0,809	0,789	0,744	0,663	0,541	0,384	0,201
30	0,805	0,805	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
30,5	0,801	0,801	0,781	0,737	0,656	0,536	0,380	0,199
31	0,797	0,797	0,777	0,733	0,653	0,533	0,378	0,198
31,5	0,793	0,793	0,773	0,729	0,650	0,530	0,376	0,197
32	0,789	0,789	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
32,5	0,785	0,785	0,765	0,722	0,643	0,525	0,372	0,195
33	0,781	0,781	0,761	0,718	0,639	0,522	0,370	0,194
33,5	0,777	0,777	0,757	0,714	0,636	0,519	0,368	0,193
34	0,772	0,772	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
34,5	0,768	0,768	0,749	0,706	0,629	0,514	0,364	0,191
35	0,764	0,764	0,745	0,702	0,626	0,511	0,362	0,190
35,5	0,760	0,760	0,741	0,698	0,623	0,508	0,360	0,189
36	0,755	0,755	0,736	0,694	0,619	0,505	0,358	0,187
36,5	0,751	0,751	0,732	0,690	0,616	0,502	0,356	0,186
37	0,747	0,747	0,728	0,686	0,612	0,499	0,354	0,185
37,5	0,743	0,743	0,724	0,682	0,608	0,496	0,352	0,184
38	0,738	0,738	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
38,5	0,734	0,734	0,715	0,674	0,601	0,490	0,348	0,182
39	0,729	0,729	0,710	0,670	0,597	0,487	0,346	0,181
39,5	0,725	0,725	0,706	0,666	0,594	0,484	0,344	0,180
40	0,720	0,720	0,701	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
40,5	0,716	0,716	0,697	0,658	0,587	0,478	0,339	0,178
41	0,711	0,711	0,693	0,654	0,583	0,475	0,337	0,177

41,5	0,706	0,707	0,689	0,650	0,579	0,472	0,335	0,176
42	0,701	0,702	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
42,5	0,697	0,698	0,680	0,641	0,572	0,466	0,331	0,173
43	0,692	0,693	0,675	0,637	0,568	0,463	0,329	0,172
43,5	0,688	0,688	0,671	0,633	0,564	0,460	0,327	0,171
44	0,683	0,683	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
44,5	0,679	0,679	0,662	0,624	0,556	0,453	0,322	0,168
45	0,674	0,674	0,657	0,620	0,552	0,450	0,320	0,167
45,5	0,669	0,669	0,653	0,616	0,548	0,447	0,318	0,166
46	0,664	0,664	0,648	0,611	0,544	0,444	0,315	0,165
46,5	0,660	0,660	0,644	0,607	0,540	0,441	0,313	0,164
47	0,655	0,655	0,639	0,602	0,536	0,438	0,311	0,163
47,5	0,650	0,650	0,634	0,598	0,532	0,435	0,309	0,162
48	0,645	0,645	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
48,5	0,640	0,640	0,624	0,589	0,524	0,428	0,304	0,159
49	0,635	0,635	0,619	0,584	0,520	0,425	0,301	0,158
49,5	0,630	0,630	0,614	0,579	0,516	0,422	0,299	0,157
50	0,625	0,625	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
50,5	0,620	0,620	0,605	0,570	0,508	0,415	0,294	0,154
51	0,615	0,615	0,600	0,565	0,504	0,411	0,292	0,153
51,5	0,610	0,610	0,595	0,561	0,500	0,408	0,290	0,152
52	0,605	0,605	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
52,5	0,600	0,600	0,585	0,552	0,491	0,401	0,285	0,149
53	0,595	0,595	0,580	0,547	0,487	0,397	0,282	0,148
53,5	0,590	0,590	0,575	0,542	0,483	0,394	0,280	0,147
54	0,584	0,584	0,570	0,537	0,479	0,390	0,277	0,145
54,5	0,579	0,579	0,565	0,533	0,475	0,387	0,275	0,144
55	0,574	0,574	0,560	0,528	0,470	0,383	0,272	0,143
55,5	0,569	0,569	0,555	0,523	0,466	0,380	0,270	0,142
56	0,563	0,563	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
56,5	0,558	0,558	0,544	0,513	0,457	0,373	0,265	0,139
57	0,553	0,553	0,539	0,508	0,453	0,369	0,262	0,137
57,5	0,548	0,548	0,534	0,503	0,449	0,366	0,260	0,136
58	0,542	0,542	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
58,5	0,537	0,537	0,523	0,493	0,440	0,359	0,255	0,133
59	0,531	0,531	0,518	0,488	0,435	0,355	0,252	0,132
59,5	0,526	0,526	0,513	0,483	0,431	0,351	0,250	0,131
60	0,520	0,520	0,507	0,478	0,426	0,347	0,247	0,129
60,5	0,515	0,515	0,505	0,473	0,422	0,344	0,245	0,128
61	0,509	0,509	0,503	0,468	0,417	0,340	0,242	0,126
61,5	0,504	0,504	0,501	0,463	0,413	0,337	0,239	0,125
62	0,498	0,498	0,498	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
62,5	0,493	0,493	0,490	0,453	0,404	0,329	0,234	0,122
63	0,487	0,487	0,481	0,448	0,399	0,325	0,231	0,121
63,5	0,481	0,481	0,472	0,443	0,394	0,321	0,228	0,120
64	0,475	0,475	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
64,5	0,470	0,470	0,458	0,432	0,385	0,314	0,223	0,117
65	0,464	0,464	0,452	0,427	0,380	0,310	0,220	0,115
65,5	0,458	0,458	0,447	0,422	0,375	0,306	0,217	0,114
66	0,452	0,452	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
66,5	0,447	0,447	0,436	0,411	0,366	0,298	0,212	0,111

67	0,441	0,441	0,430	0,405	0,361	0,294	0,209	0,109
67,5	0,435	0,435	0,424	0,400	0,356	0,290	0,206	0,108
68	0,429	0,429	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
68,5	0,423	0,423	0,413	0,389	0,347	0,283	0,201	0,105
69	0,417	0,417	0,407	0,383	0,342	0,279	0,198	0,103
69,5	0,411	0,411	0,401	0,378	0,337	0,275	0,195	0,102
70	0,405	0,405	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
70,5	0,401	0,399	0,389	0,367	0,327	0,267	0,190	0,099
71	0,397	0,393	0,383	0,361	0,322	0,263	0,187	0,097
71,5	0,393	0,387	0,377	0,356	0,317	0,259	0,184	0,096
72	0,388	0,381	0,371	0,350	0,312	0,254	0,181	0,094
72,5	0,380	0,375	0,365	0,345	0,307	0,250	0,178	0,093
73	0,372	0,369	0,359	0,339	0,302	0,246	0,175	0,091
73,5	0,364	0,363	0,353	0,333	0,297	0,242	0,172	0,090
74	0,356	0,356	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
74,5	0,350	0,350	0,341	0,322	0,287	0,234	0,166	0,087
75	0,344	0,344	0,335	0,316	0,282	0,230	0,163	0,085
75,5	0,338	0,338	0,329	0,310	0,277	0,226	0,160	0,084
76	0,331	0,331	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
76,5	0,325	0,325	0,317	0,299	0,266	0,217	0,154	0,081
77	0,319	0,319	0,311	0,293	0,261	0,213	0,151	0,079
77,5	0,313	0,313	0,305	0,287	0,256	0,209	0,148	0,078
78	0,306	0,306	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
78,5	0,300	0,300	0,292	0,275	0,246	0,200	0,142	0,075
79	0,293	0,293	0,286	0,269	0,240	0,196	0,139	0,073
79,5	0,287	0,287	0,280	0,263	0,235	0,192	0,136	0,071
80	0,280	0,280	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
80,5	0,274	0,274	0,267	0,251	0,224	0,183	0,130	0,068
81	0,267	0,267	0,260	0,245	0,219	0,179	0,127	0,066
81,5	0,261	0,261	0,254	0,239	0,214	0,175	0,124	0,065
82	0,254	0,254	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
82,5	0,248	0,248	0,241	0,227	0,203	0,166	0,117	0,062
83	0,241	0,241	0,235	0,221	0,197	0,161	0,114	0,060
83,5	0,234	0,234	0,229	0,215	0,192	0,157	0,111	0,058
84	0,227	0,227	0,222	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
84,5	0,221	0,221	0,216	0,203	0,181	0,148	0,105	0,054
85	0,214	0,214	0,209	0,197	0,175	0,143	0,102	0,051
85,5	0,207	0,207	0,202	0,191	0,170	0,139	0,099	0,048
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,045
86,5	0,194	0,194	0,189	0,178	0,159	0,130	0,092	0,045
87	0,187	0,187	0,182	0,172	0,153	0,125	0,089	0,044
87,5	0,180	0,180	0,175	0,166	0,148	0,120	0,086	0,044
88	0,173	0,173	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
88,5	0,166	0,166	0,162	0,153	0,137	0,111	0,079	0,042
89	0,159	0,159	0,155	0,146	0,131	0,106	0,076	0,040
89,5	0,152	0,152	0,148	0,140	0,125	0,102	0,073	0,038
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
90,5	0,138	0,138	0,135	0,127	0,114	0,093	0,066	0,035
91	0,131	0,131	0,128	0,120	0,108	0,088	0,062	0,033
91,5	0,124	0,124	0,121	0,114	0,102	0,083	0,059	0,031
92	0,117	0,117	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029

92,5	0,110	0,110	0,107	0,101	0,090	0,074	0,052	0,028
93	0,103	0,103	0,100	0,094	0,084	0,069	0,049	0,026
93,5	0,096	0,096	0,093	0,088	0,078	0,064	0,046	0,024
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
94,5	0,081	0,081	0,079	0,075	0,067	0,055	0,039	0,021
95	0,074	0,074	0,072	0,068	0,061	0,050	0,035	0,019
95,5	0,067	0,067	0,065	0,061	0,055	0,045	0,032	0,017
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,049	0,040	0,028	0,015
96,5	0,052	0,052	0,051	0,048	0,043	0,035	0,025	0,013
97	0,045	0,045	0,044	0,041	0,037	0,030	0,021	0,011
97,5	0,038	0,038	0,037	0,034	0,031	0,025	0,018	0,009
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
98,5	0,023	0,023	0,022	0,021	0,018	0,015	0,011	0,006
99	0,015	0,015	0,015	0,014	0,012	0,010	0,007	0,004
99,5	0,008	0,008	0,008	0,007	0,006	0,005	0,004	0,002
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Acórdão 2622/2013 do TCU sobre BDI

Valores de BDI por Tipo de Obra			
Tipo de Obra	1o quartil	Médio	3o quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25%
FERROVIAS	19,60%	20,97%	24%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE	20,76%	24,18%	26%
ESTAÇÕES DE REDE DE	24,00%	25,84%	28%
FLUVIAIS	22,80%	27,48%	31%

Fator de Comercialização

Normas Técnicas

O Fator de Comercialização, também chamado de Terceiro Componente ou Vantagem da Coisa Feita, é definido no item 3.20 da NBR 14653-1:2001:

"Fator de 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)".

Dessa maneira, obtidos o valor individual do terreno e o custo de reprodução da benfeitoria, a avaliação do imóvel efetuada pelo método evolutivo deve ser processada em conformidade aos conceitos contidos agora no item 8.2.4 da ABNT NBR 14653-2:2011:

"c) o Fator de Comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação."

Na Tabela 10 da mesma NBR 14653-2:2011 consta que o Fator de Comercialização pode ser inferido em mercado semelhante, justificado ou arbitrado,

Conforme definido em trabalho técnico do Eng. Joaquim da Rocha Medeiros, a VANTAGEM DA COISA FEITA, como sendo o acréscimo ao valor de um bem, numa certa data, devido ao fato de ele estar pronto, em comparação com outro idêntico, mas ainda por ser construído.

TIPOS DE PREDIÓS	VANTAGEM DA COISA FEITA			
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
1.) Grande estrutura (apartamentos, escritórios, de incorporação)	30%	30% a 25%	25% a 15%	15% a 0%
2.) Pequena estrutura (até 4 andares) e residenciais do tipo "fino"	20%	20% a 16,5%	16,5% a 10,5%	10,5% a 0%
3.) Industrial comum e residenciais médias	15%	15% a 12,5%	12,5 a 7,5%	7,5% a 0%
4.) Residencial modesto e proletário	10%	10% a 8,5%	8,5% a 5,0%	5,0% a 0%

Eng.^o Joaquim da Rocha Medeiros Jr.

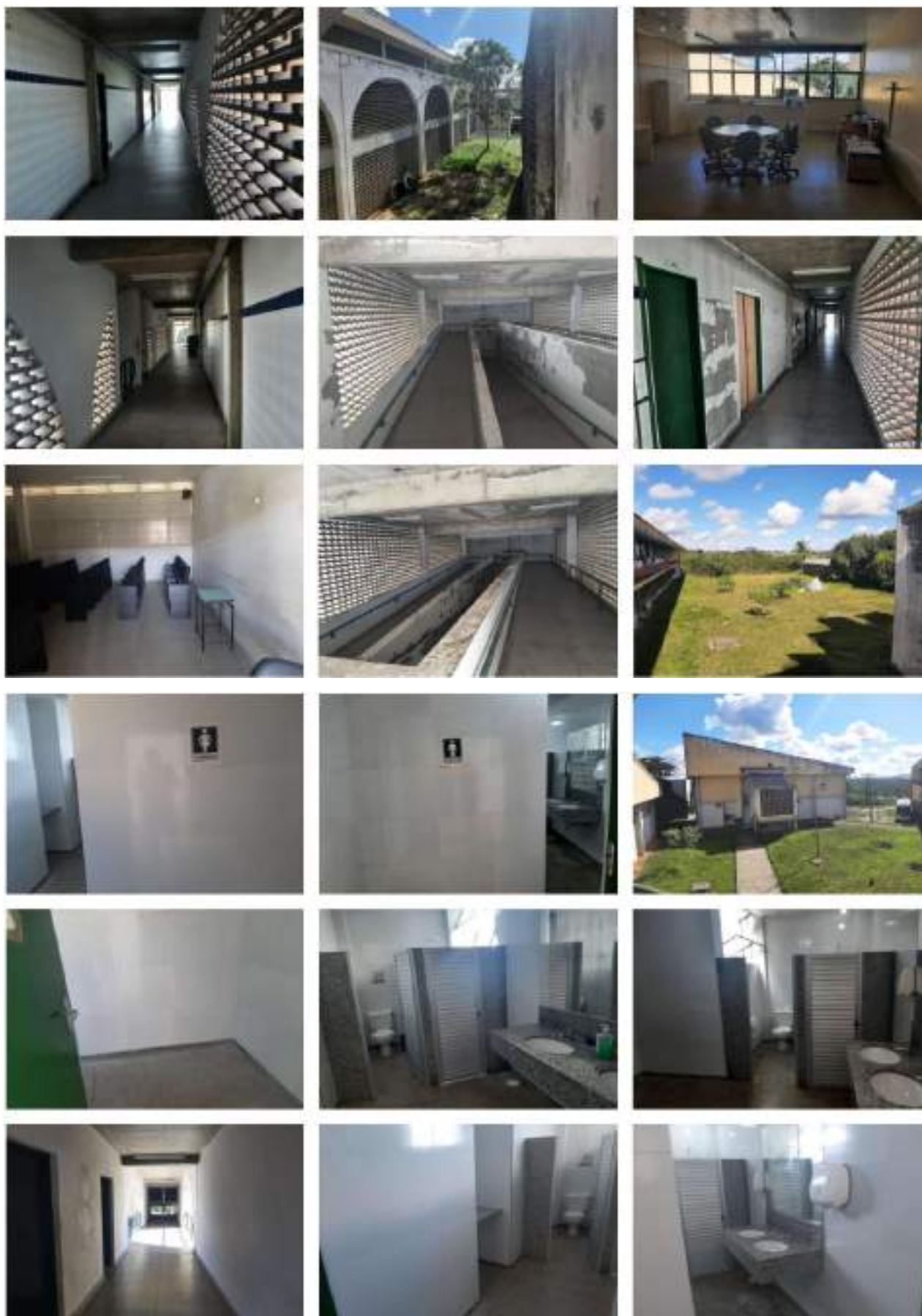
ANEXO 2: Fotos do Imóvel Avaliando

Fachada / Logradouro



Fotos – Interna







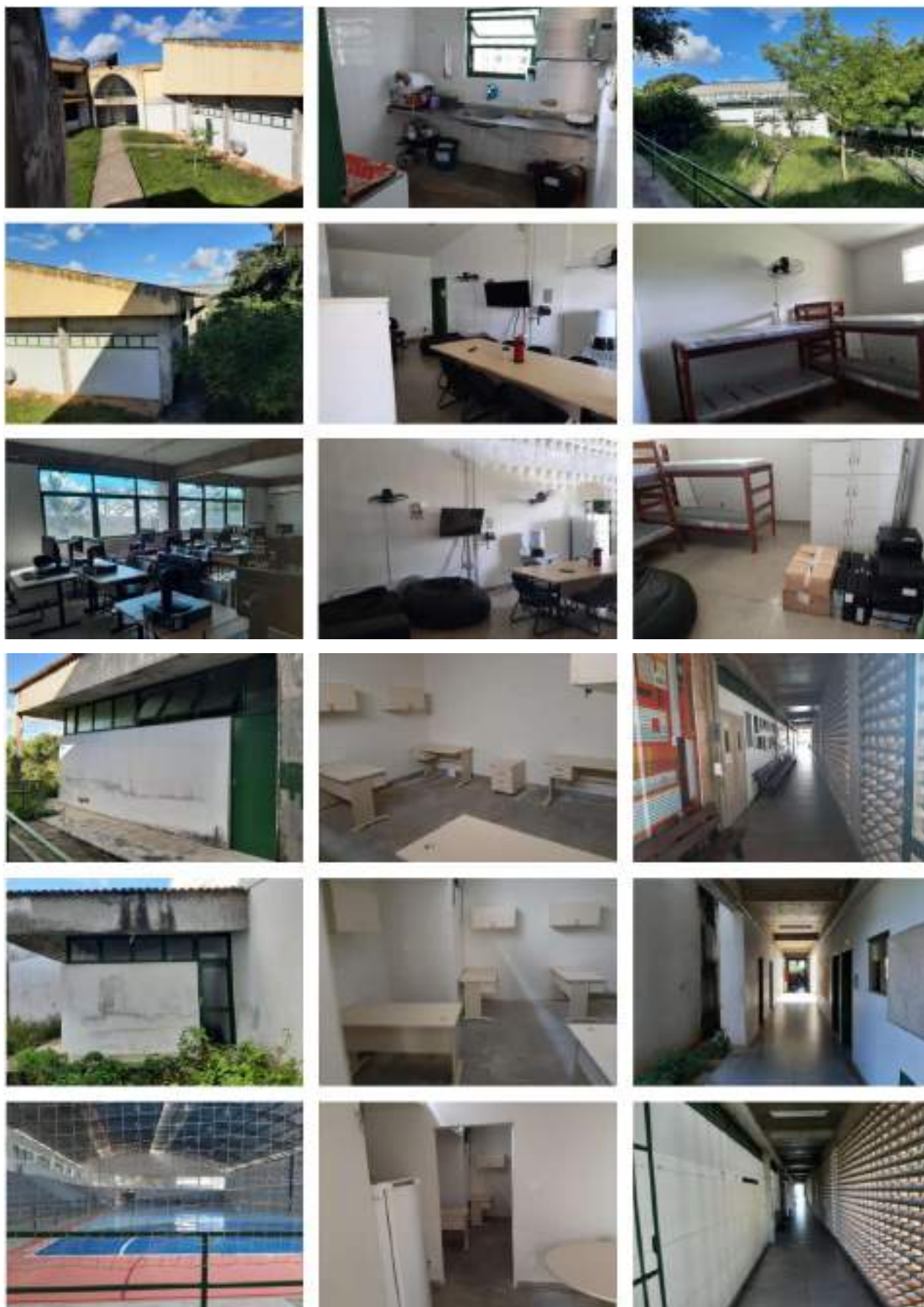
☎ 71 9 9955-7044

☎ 71 9 9725-7639

✉ avaliasafira@gmail.com

📍 Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba



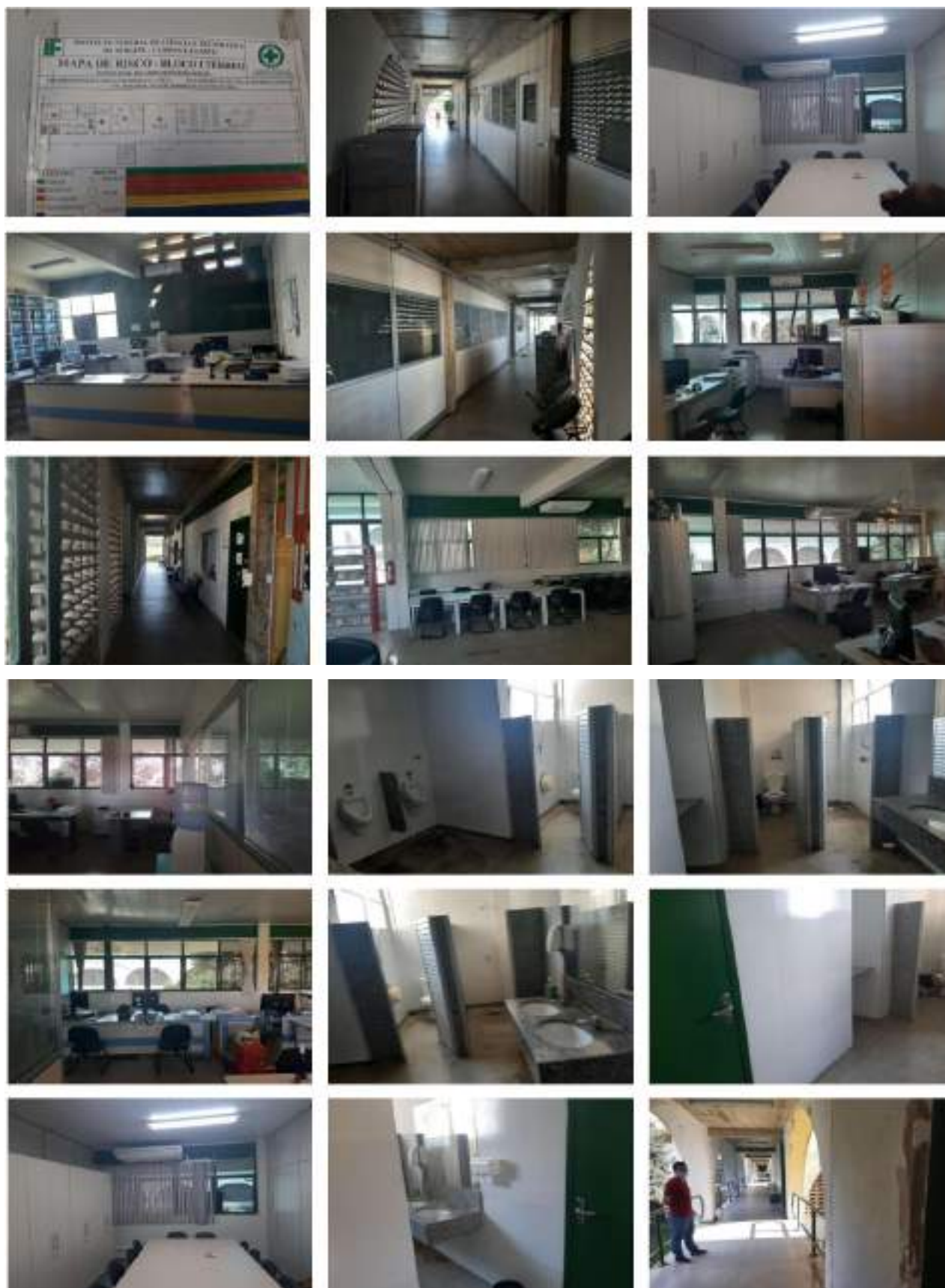


☎ 71 9 9955-7044

☎ 71 9 9725-7639

✉ avaliasafera@gmail.com

📍 Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlântia Empresarial, Stiep, Salvador-Ba



ANEXO 3: Documentação do imóvel

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMANDO DE LAGARTO DO ESTADO DE SERGIPE
GUSTAVO HERRERA SALGUEIRO
OFICIAL DO REGISTRO
Salvador, Bahia de Janeiro, 1973
Cartório do 2º Ofício

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

TERMO DE LAGARTO
COMARCA DE LAGARTO

DA GUSTAVO HERRERA SALGUEIRO, Oficial do Registro
Intervém desta Comarca de Lagarto do Estado de Sergipe no forma da
Lei, etc.

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução do documento
a que se refere e que se acha arquivado neste Cartório e matriculado sob nº 16.364
Fls. 164 do livro de nº 2-BJ e que foi extraída nos termos do Artigo 19 § 1º, Lei nº
6.015 de 31 de dezembro de 1973.

Exatidão: Taxa R\$41,47, Prod R\$2,20, Sela R\$8,00.

Lagarto/SE, 21 de Julho de 2016.

Pl. c. Amoz
ORIGINAL DO REGISTRO

Selo: SE DA 2311480
Guia de recolhimento nº: 20316003736

CARTÓRIO 2º Ofício
Lagarto/SE
Gustavo Herrera Salgueiro
Oficial do Registro
Valdemir Bezerra de Carvalho Soares
Escritório Autônomo

SE DA 2311480

AV. BERNARDO GUZOL, N° 98, LAGARTO-SE - TELEFONE (00071) 3641-6333
e-mail: www.diaespevnetjev.jur.br

ANEXO 4: ART