

# **LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS**



**FACTUM BRASIL**

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica



## **Laudo de Avaliação**

---

**SOLICITANTE : SOCALTUR – SOCIEDADE DE ÔNIBUS CAPIVARIENSE LTDA.**

**TIPO DO IMÓVEL : IMÓVEL COMERCIAL – SALA Nº 205 – ED. LUÍSA CATHARINA CASSEL**

**LOCALIZAÇÃO : AV. PRESIDENTE LUCENA Nº 3.569 – CENTRO ESTÂNCIA VELHA - RS**

**FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

**DATA : 1 DE SETEMBRO DE 2019**

 **socaltur**



**FACTUM BRASIL**

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Porto Alegre, 1 de setembro de 2019

À

Diretoria da

**Socaltur – Sociedade de Ônibus Capivariense Ltda.**

Av. Presidente Lucena, nº 1.525

Ivoti - RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado desse bem.

Trata este laudo da sala nº 205 do Ed. Condomínio Luísa Catharina Cassel, localizado na Av. Presidente Lucena nº 3.569, Centro, em Estância Velha/RS.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos do IFRS (International Financial Reporting Standards), ASA (American Society of Appraisers) e SFAS (Statement of Financial Accounting Standards).

Atenciosamente,

**FACTUM - Avaliações e Consultoria Ltda.**



## **1. RESUMO DA AVALIAÇÃO**

---

Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 130.000,00  
(Cento e trinta mil reais)

Valor de Liquidação ..... R\$ 100.000,00  
(Cem mil reais)

## **2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES**

---

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro na Socaltur. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão I.



### **3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES**

---

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

**Paulo Rondelli Silveira** – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

**João Paulo M. Silveira** – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

**João Humberto Ferro Costa** – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

## 4. INFORMAÇÕES GERAIS

---

### 4.1. Localização e Situação

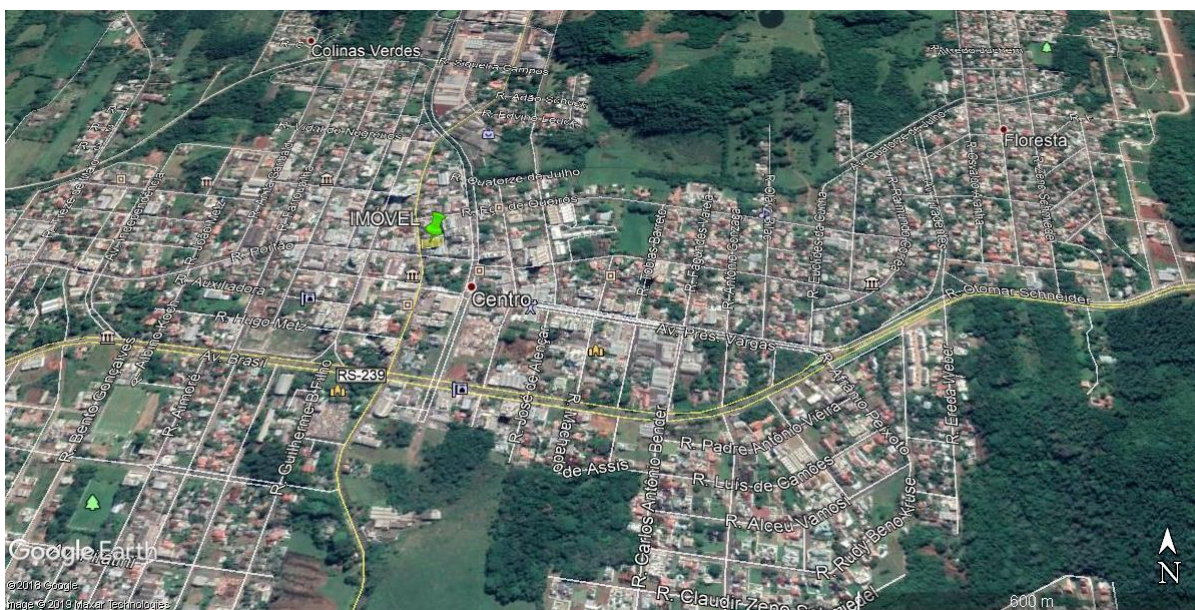
O imóvel dista cerca de:

- 100 m da Prefeitura Municipal de Estância Velha
- 350 m da Av. Brasil (rodovia estadual RS-239)
- 3,0 km da rodovia federal BR-116

Está inserido no quarteirão formado pela Av. Presidente Lucena, pelas ruas Portão e Eça de Queirós e pela Travessa Emilio Christiano Winter.



**Localização**



### **Situação**

## **4.2. Ocupação**

O imóvel destina-se à atividade comercial e está ocupado pela proprietária.

## **4.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários**

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais.

Os logradouros confrontantes apresentam pavimentação asfáltica (Av. Presidente Lucena) e em lajotas de concreto (Trav. Emilio Christiano Winter), meios-fios e passeios pavimentados em lajotas de basalto.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, postos de abastecimento, agências bancárias, etc.



#### **4.4. Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, residencial e comercial.

#### **4.5. Titularidade**

Está registrado pela Matrícula nº 22.986 do Registro de Imóveis da Comarca de Estância Velha/RS.





## 5. O IMÓVEL

---

### 5.1. O Edifício Luísa Catharina Cassel

O Condomínio é misto, comercial e residencial, de cinco pavimentos e possui as seguintes dependências, por pavimento:

- térreo: lojas, hall e circulação;
- 2° e 3° pavimentos: pavimento-tipo, com 13 salas por andar, hall e circulação;
- 4° e 5° pavimentos: pavimento-tipo com 4 apartamentos por andar, hall e circulação.

Características construtivas principais:

- Estrutura: em concreto armado;
- Elevações: em alvenaria de blocos cerâmicos, rebocada e pintada;
- Piso: cerâmico;
- Esquadrias: portas em madeira e janelas metálicas;
- Cobertura: em laje de concreto;
- Instalações elétricas: em rede embutida com iluminação fluorescente;
- Instalações hidráulicas: em rede embutida;
- Acesso vertical: por escadas e um elevador com capacidade de 420 kg.

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: bom

O terreno onde está implantado o edifício é de meio de quadra, possui relevo plano, está no nível dos logradouros confrontantes (Av. Presidente Lucena e Trav. Emilio Christiano Winter) e possui formato irregular. Perfaz uma superfície de aproximadamente 1.150,00 m<sup>2</sup>.



Possui as seguintes divisas e dimensões:

- ao oeste: 26,40 metros de frente para a Av. Presidente Lucena;
- ao norte: 44,40 m onde divide com imóvel do Município de Estância Velha;
- ao leste: 26,40 m de frente para a Travessa Emilio Christiano Winter;
- ao sul: 42,80 m onde divide com imóvel de Mattes & Cia. Ltda. e Outros.



## **5.2. A Sala nº 205**

Localizada no segundo andar ou quarto pavimento, constituída de sala comercial e um sanitário, com as seguintes características construtivas:

- Elevações: divisórias internas em painéis de madeira com vidros transparentes;
- Pisos: vinílico na sala e em ladrilhos de cerâmica no sanitário;
- Esquadrias: portas de madeira e janelas metálicas;
- Forro: em laje de concreto;
- Instalações elétricas: em rede embutida com iluminação fluorescente;
- Instalações hidráulicas: em rede embutida.



**FACTUM BRASIL**

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Pé-direito: 3,00 m

Área privativa: 47,746900 m<sup>2</sup>

Área total: 65,567625 m<sup>2</sup>

Fração ideal nas coisas de uso comum e no terreno: 0,013790

Estado de conservação: bom



## **6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

---

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 13 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f ( Tipo ; Área ; TipoNeg )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>), aplicável sobre a área privativa da sala.
- Tipo: variável independente (explicativa), dicotômica, que expressa o tipo de uso do imóvel, sendo 1= sala comercial e 2 = loja.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área privativa do imóvel, em metros quadrados.
- TipoNeg: variável independente (explicativa), dicotômica, que o tipo de negócio ofertado, sendo 1 = aluguel e 2 = venda.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância



exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$\text{VUnit} = 0,032569 * 2,718^{(0,36070 * \text{Tipo})} * 2,718^{(25,806553 * 1/\text{Área})} * 2,718^{(5,265445 * \text{TipoNeg})}$$

- Coeficiente de correlação geral:  $r = 0,99482$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Tipo = 1 (sala comercial)
- Área = 47,74 (área privativa, em m<sup>2</sup>)
- TipoNeg = 2 (venda)

Logo, o valor unitário inferido para o imóvel é de:

$$\text{VUnit} = 0,032569 * 2,718^{(0,36070 * 1)} * 2,718^{(25,806553 * 1/47,74)} * 2,718^{(5,265445 * 2)} =$$

$$\text{VUnit} = \text{R\$ } 3.004,14/\text{m}^2$$

- Intervalo de confiança:
- Lim Infer. = R\$ 2.363,24/m<sup>2</sup>
  - Lim Sup. = R\$ 3.818,85/m<sup>2</sup>

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R\$ 3.000,00/m<sup>2</sup>**



Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem comercial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = 47,74 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.000,00/\text{m}^2 \times 0,90 = \text{R\$ } 128.898,00$$

ou, em números  
comerciais

**R\$ 130.000,00**

**(Cento e trinta mil reais)**

## **6.1. Valor de Liquidação**

Entende-se por Valor de Liquidação a venda de um ativo por um preço abaixo do praticado no mercado. Tal prática tem como consequência reduzir o prazo médio de absorção de um bem na medida em que aumenta a sua liquidez.

Para determinar o valor de liquidação utilizamos a fórmula do valor presente, relativa ao prazo médio que um imóvel fica exposto no mercado até encontrar interessados em sua aquisição, sem alteração do preço, qual seja:

$$\textit{Valor presente} = \frac{\textit{Valor futuro}}{(1 + i)^n}$$

Entendemos que o prazo médio de venda de um imóvel com características semelhantes é de 24 meses, motivo pelo qual será aqui adotado.

A taxa de desconto utilizada para os cálculos foi de 15%. Tal taxa contempla, além da remuneração mínima comumente praticada pelos investidores, um custo de manutenção e segurança que o proprietário despense no período da venda.



Os parâmetros a considerar no cálculo são os seguintes:

- Valor de Mercado (*valor futuro*): R\$ 130.000,00
- Expectativa de Venda (*n*): 2 anos
- Taxa Mínima de Atratividade (*i*): 15% a.a.

Portanto, o valor de mercado projetado para 2 anos (expectativa de venda), trazido a valor presente pela referida taxa de desconto, importa em R\$ 98.298,68, ou seja, há um deságio de praticamente 30% em relação ao valor de mercado.

Assim, em números comerciais, o valor de liquidação importa em: **R\$ 100.000,00**

**(Cem mil reais)**

## **7. RESUMO**

---


**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 130.000,00**

**(Cento e trinta mil reais)**

**Valor de Liquidação ..... R\$ 100.000,00**

**(Cem mil reais)**

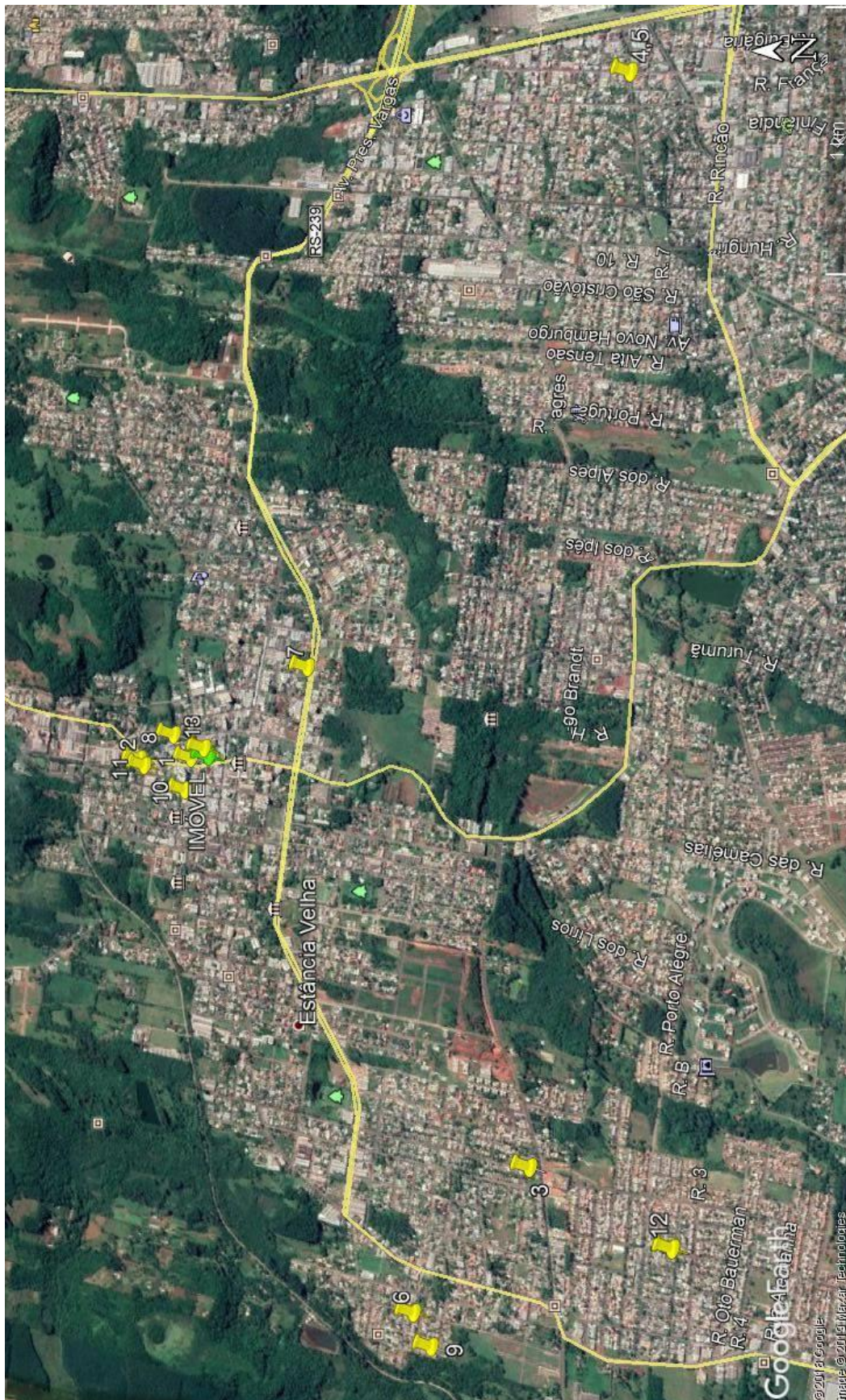
Estância Velha, 1 de setembro de 2019

  
João Paulo M. Silveira  
Eng. Civ. – CREA/RS 139.473-D

## PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

PESQUISA DE MERCADO ESTÂNCIA VELHA/RS												
AMOSTRA	ENDEREÇO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR	VUnit (R\$/m <sup>2</sup> )	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	Tipo	TipoNeg				
1	Avenida Presidente Lucena	67,94	R\$ 350.000,00	5.151,60	51-3561-1020	Imob. Estância Velha	2	2				
2	Estrada Presidente Lucena	37,00	R\$ 120.000,00	3.243,24	51-99835-0060	Central Imóveis	1	2				
3	Av. Walter Klein, 2010	100,00	R\$ 1.250,00	12,50	51-3102-8999	Enove	2	1				
4	Rua João XXIII, 332	26,00	R\$ 670,00	25,77	51-3102-8999	Enove	1	1				
5	Rua João XXIII, 330	49,00	R\$ 1.090,00	22,24	51-3102-8999	Enove	1	1				
6	Rua Arlindo Ernesto Casel	196,00	R\$ 2.400,00	12,24	51-3102-8999	Enove	1	1				
7	Av. Brasil, 746	130,00	R\$ 2.200,00	16,92	51-3102-8999	Enove	1	1				
8	Av. Sete de Setembro, próx. Padaria Pão de Trigo	65,00	R\$ 1.750,00	26,92	51-3102-8999	Enove	2	1				
9	Rua Portão, 715	47,00	R\$ 990,00	21,06	51-3091-3329	Titanium Imóveis	2	1				
10	Rua Adolfo Mattes, 105	160,00	R\$ 1.300,00	8,13	51-3594-7212	Dapper	1	1				
11	Av. Presidente Lucena, 3854	19,00	R\$ 780,00	41,05	51-3102-8999	Enove	1	1				
12	Rua Fortaleza	45,00	R\$ 650,00	14,44	51-3102-8999	Enove	1	1				
13	Rua Presidente Lucena - Ed. Luísa Casel	37,00	R\$ 127.000,00	3.432,43	51-3102-9000	Enove	1	2				





Localização do imóvel avaliado e dos dados da pesquisa



## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

---

### DADOS

Total da Amostra : 13  
Utilizados : 13  
Outlier : 0

### VARIÁVEIS

Total : 4  
Utilizadas : 4  
Grau Liberdade : 9

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

---

### COEFICIENTES

Correlação : 0,99482  
Determinação : 0,98966  
Ajustado : 0,98621

### VARIAÇÃO

Total : 68,29224  
Residual : 0,70613  
Desvio Padrão : 0,28011

### F-SNEDECOR

F-Calculado : 287,13989  
Significância : < 0,01000

### D-WATSON

D-Calculado : 2,42404  
Resultado Teste : Não auto-regressão 98%

### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	69
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

---

$$VUnit = 0,032569 * 2,718^{(0,360700 * Tipo)} * 2,718^{(25,806553 * 1/Área)} * 2,718^{(5,265445 * TipoNeg)}$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

---

### AMOSTRA

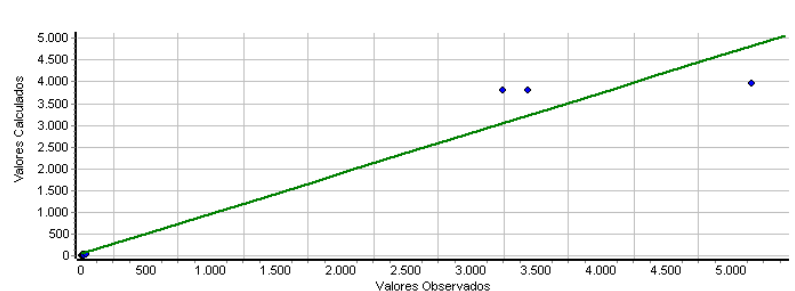
Média : 925,27  
Variação Total : 37714367,99  
Variância : 2901105,23  
Desvio Padrão : 1703,26

### MODELO

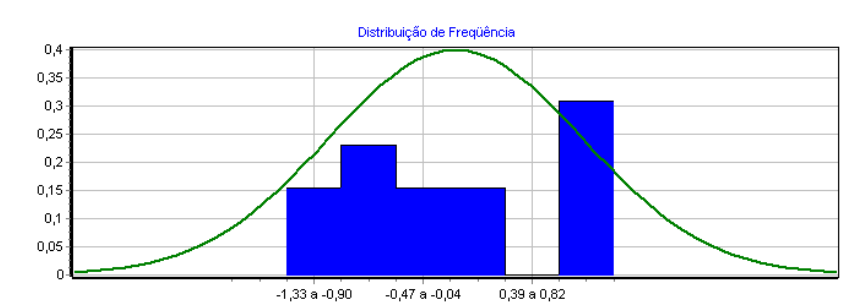
Coefic. Aderência : 0,95102  
Variação Residual : 1847128,06  
Variância : 205236,45  
Desvio Padrão : 453,03



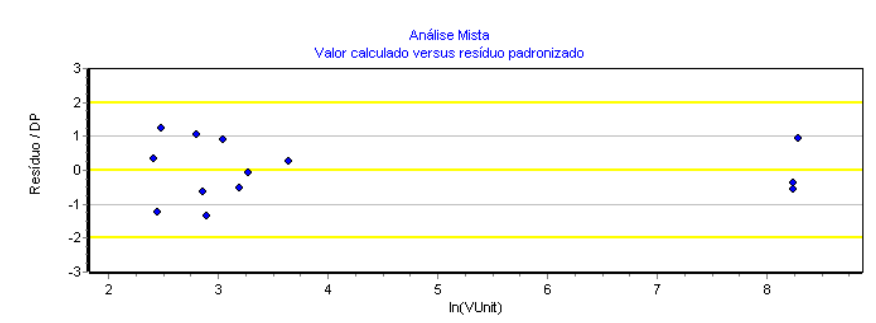
## GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



## Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



## Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### Tipo

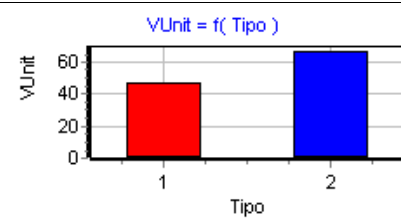
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 1 a 2

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 43,40 % na estimativa

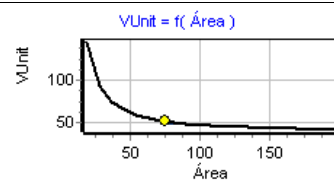
Micronumerosidade: atendida





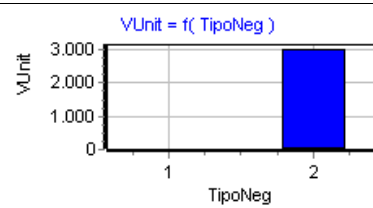
## Área

Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 19,00 a 196,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -6,31 % na estimativa



## TipoNeg

Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 1 a 2  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 1,93E04 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida



## VUnit

Tipo: Dependente  
 Amplitude: 8,13 a 5151,60  
 Micronumerosidade para o modelo: atendida

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,98621)
Tipo	x	2,06	6,95	0,98174
Área	1/x	4,15	0,25	0,96381
TipoNeg	x	28,37	0,01	-0,12239

## MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Tipo	Área	TipoNeg	VUnit
Tipo	x		59	56	57
Área	1/x	-27		80	81
TipoNeg	x	3	10		99
VUnit	ln(y)	6	22	98	



**Dados do imóvel avaliando:**

- Tipo 1
- Área 47,74
- TipoNeg 2

**Valores da Moda para 80% de confiança:**

- VUnit Médio : 3.004,14
- VUnit Mínimo : 2.363,24
- VUnit Máximo : 3.818,85

Precisão: Grau I

**Moda:**

$$VUnit = 0,032568575 * e^{(0,36069971 * Tipo)} * e^{(25,806553 * 1/Área)} * e^{(5,2654448 * TipoNeg)}$$



# TITULARIDADE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
SERVIÇO DE REGISTROS  
ESTÂNCIA VELHA  
CÉLIA MARIA BARRETTA GRAFF  
OFICIALA

Páginas 1 de 1

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço de Registros, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ESTÂNCIA VELHA - RS LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		PLS.	MATRÍCULA
Estância Velha, 03 de agosto de 19 93		1	22986

IMÓVEL: A sala nº 205, do Condomínio Edifício Luisa Cassel, localizada no segundo andar ou quarto pavimento, junto à face sul do edifício; a segunda unidade a contar de oeste para leste, com área real privativa de 47,7469 m<sup>2</sup>, área real total de 65,567625 m<sup>2</sup> e a fração ideal de 0,013790 nas coisas de uso comum e no terreno situado em Estância Velha; Bairro Centro, no quarteirão formado pelas Ruas Presidente Lucena, Portão, Eça de Queirós e Travessa Emilio Christiano - Winter, medindo 26,40 metros de frente ao oeste para a Rua Presidente Lucena, distante 13,40 metros da esquina com a Rua Presidente - lha fica ao sul, 26,40 metros de frente ao leste para a Travessa Emilio Christiano Winter, lado par, distante 25,80 metros da esquina com a Rua Portão, que lhe fica ao sul, 44,40 metros no lado norte, confrontando com o imóvel do Município de Estância Velha, 42,80 metros no lado sul com ditos de Mattes & Cia. Ltda., Leo Mattes e Ilka Olívia Mattes.

PROPRIETÁRIA: Sociedade de Ônibus Capivarense Ltda., com sede em Ivoti, na Avenida Presidente Lucena, 1525, inscrita no CGCMF sob nº 89.717.309/0001-37.

PROCEDÊNCIA: Individualização da matrícula nº 18501 do livro 2.

OFICIAL: *Célia Maria Barretta Graff*

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTAVA, O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.  
Estância Velha-RS, 23 de agosto de 2019.

*Marlene Zanardo*  
(M) Marlene Zanardo; (J) Luciane O. Gemnizack - Substitutas  
(J) Juliana Bervian - Escrevente Autorizada  
(J) Luana Pamêla Carlos - Escrevente Autorizada  
(J) Bethania Seewald - Escrevente Autorizada

Total: R\$28,20  
Cerrado 1 página: R\$8,90 (0201.02.1900009.04692 = R\$1,90)  
Busca em livros e arquivos: R\$9,20 (0201.02.1900009.04697 = R\$1,90)  
Processamento eletrônico de dados: R\$10,10 (0201.01.1900008.05213 = R\$1,40)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
101642 53 2019 00018391 46