ANEXO 6

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

VALOR DE MERCADO, EM CONFORMIDADE COM AS NORMAS DA ABNT, DA REMUNERAÇÃO PELA CONCESSÃO DE USO DA ÁREA DA COZINHA INDUSTRIAL DA SEDE DA JUSTIÇA FEDERAL NO ESPÍRITO SANTO, SITUADA NA AVENIDA MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES, 1877 – BAIRRO MONTE BELO, VITÓRIA/ES.

(ATUALIZAÇÃO FEITA EM 12/04/2013)

Débora R. M. Sardinha
Analista Judiciária

1. INTRODUÇÃO

O presente laudo é apresentado na forma de **"laudo de avaliação simplificado"**, como indicado no item 10.2 da NBR 14653-2:2011.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente laudo foi elaborado em função da demanda da Direção do Foro para realização de licitação para concessão onerosa de uso do espaço da cozinha industrial do prédio sede da Justiça Federal para exploração de lanchonete.

3. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do presente laudo é a determinação da remuneração mensal pela cessão de uso do espaço, atualizando avaliação anterior.

4. OBJETIVO

O objetivo da avaliação é a apuração do valor de mercado, em conformidade com as normas da ABNT, da área objeto da licitação, localizada no oitavo pavimento do Edifício sede da Justiça Federal, na Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, 1877 – Bairro Monte Belo, Vitória, ES.

O item 3.44 da NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais – denomina o valor de mercado: "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A autora tomou conhecimento da seguinte documentação, considerada suficiente para a realização do presente trabalho avaliativo:

1) Ofertas de imóveis (tipo loja comercial) para locação no site www.netimoveis.com.br

Os fatores limitantes são os inerentes à metodologia de comparação empregada e às técnicas tratamento dos dados de mercado, ressalvando-se sua total compatibilidade com os dispositivos da norma brasileira de avaliações, ABNT NBR 14653:2001, destacadamente a norma de avaliação de imóveis urbanos, ABNT NBR 14653-2:2011.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Entende-se como imóvel avaliando parte da área abrangida pela cozinha industrial no oitavo pavimento, delimitada conforme planta em anexo.

6.1. Localização

Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, 1877– Bairro Monte Belo – Vitória - ES.

6.2. Caracterização

A área está inserida em prédio público composto de térreo e mais oito pavimentos, com fachada em pastilhas cerâmicas, alumínio composto e esquadrias de alumínio.

O acesso principal do prédio se faz pela Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, 1877, cujo hall de entrada, no pavimento térreo, possui piso de porcelanato e paredes texturizadas. O teto é rebaixado em placas removíveis.

O imóvel é atendido por seis elevadores, duas escadas internas com piso cimentado. O hall dos elevadores possui revestimento idêntico ao do hall de entrada.

Quanto às instalações, o prédio possui sistema de proteção contra incêndio (incluindo "sprinklers"), de telefonia e lógica, CFTV, e ar condicionado (nas salas internas).

Os tetos são rebaixados com forro de fibra mineral em placas removíveis nos corredores internos.

A área avaliada se trata de cozinha industrial, originalmente projetada para o preparo de refeições. O acesso à área da cozinha é feito pelo hall do elevador de serviços, por porta dupla em madeira revestida de fórmica.

É composta dos seguintes ambientes e áreas:

Cozinha – 40,86 m²

Instalações fixas: coifa em aço inox, lavabo em aço inox, canaletas com grelhas em aço inox no piso.

Forro em gesso acartonado, luminárias embutidas, esquadrias em alumínio, cerâmica branca nas paredes e piso cerâmico, além de pontos elétricos, hidráulicos e de esgoto.

6.3. Destinação

A área a ser ocupada será destinada ao preparo e fornecimento de lanches e refeições rápidas a servidores e usuários do prédio da Justiça Federal, por empresa concessionária mediante concessão onerosa de direito de uso do espaço e das instalações existentes.

6.4. Plantas

A planta baixa da área já se encontra no processo.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O espaço está inserido em imóvel público de Varas Federais e setores administrativos.

Não foram encontrados imóveis disponíveis em condições semelhantes ao avaliando, no entanto, para efeito de avaliação considerou-se a locação de

lojas na região, o que determinou a obtenção do menor grau de fundamentação permitido pela norma de avaliações.

8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

No presente Laudo de Avaliação, foi empregado o **"método comparativo direto de dados de mercado"**, conforme disposto no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos).

O tratamento técnico adotado para os atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra foi o **"tratamento por fatores"**, previsto no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011, procedimento amplamente utilizado em avaliações imobiliárias, destacando-se que, em vista de não ter sido encontrado um grande número de imóveis disponíveis com características semelhantes às do imóvel avaliando, como destacado no tópico 6 anterior (diagnóstico do mercado), ficou impedida a utilização do "tratamento científico" indicado no item 8.2.1.4.3 da referida norma, que exige no mínimo seis dados de mercado, conforme sua Tabela 4.

No tratamento dos dados foram utilizados os fatores de homogeneização indicados pelo IBAPE, entidade regional representativa dos engenheiros de avaliações, que possui a esta atribuição normativa, conforme o item 8.2.1.4.2 referido.
Foram utilizadas as seguintes variáveis independentes: "área privativa", "localização" e "padrão construtivo".
Foi considerada a super estimativa que em geral acompanham as ofertas, através do débito de 25% nos valores anunciados.
Na composição dos fatores utilizados no tratamento, recorreu-se às entidades técnicas regionais e publicações oficiais reconhecidas, como:
Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo – SINDUSCON-ES, para a obtenção de Custo Unitário da Construção (CUB) de setembro/2011, para a obtenção dos valores de referência dos imóveis.

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Na avaliação alcançou-se o Grau de Fundamentação I e o Grau de Precisão II. Estes graus estão definidos na NBR 14653-2:2011, item 9 (especificação das avaliações) e o enquadramento do presente trabalho nos referidos graus o qualifica como **laudo de avaliação**, como se depreende do item 9.1.2 da referida norma, sendo portanto adequado para as finalidades opinião quanto ao valor de contratação pela Administração Pública, conforme a LF nº 8.666/93, artigo 24, inciso X.

10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

10.1 Introdução

Os elementos da amostra foram pesquisados em abril de 2013.
O Custo Unitário da Construção (CUB) foi obtido através de pesquisa no sítio do SINDUSCON-ES (www.sinduscon-es.com.br).

Para o cálculo da depreciação física foi utilizado o Método de Ross- Heidecke, o qual quantifica a depreciação do imóvel, considerando a idade, a vida útil e estágios de conservação do bem.
Os valores de vida útil adotados tomaram como referência a observação da equipe de inspeção e o indicado na obra "Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos" de Paulo Fiker (Ed. Pini, 2a edição), que indica, para imóveis comerciais, as vidas úteis de 50 anos para padrões fino e luxuoso, de 60 anos para padrões médio e superior e de 70 anos para padrões econômico e simples.

10.2 Amostras

Imóvel 1
Bento Ferreira
Área: 51,29 m²
Oferta: R$ 2.100,00/mês
Informante: Betha Espaço Imóveis
Telefone: 3335-5444
Características do imóvel observadas pela equipe:
- Padrão construtivo: CSL8-N;
- Imóvel para exploração de loja, localizado em andar térreo de centro comercial;
- Possui frente para a rua com abertura em portas de vidro temperado;
- Materiais de acabamento - cerâmica nos pisos e pintura nas paredes e tetos, à exceção do banheiro e copa, com cerâmica nas paredes;

Imóvel 2
Bento Ferreira
Área: 34,89 m²
Oferta: R$ 1.400,00/mês
Informante: Betha Espaço Imóveis
Telefone: 3335-5444
Características do imóvel observadas pela equipe:
- Padrão construtivo: CSL8-N;
- Imóvel para exploração de loja, localizado em andar térreo de centro comercial;
- Possui frente para a rua com abertura em portas de vidro temperado;
- Piso cerâmico;
- Materiais de acabamento - cerâmica nos pisos e pintura nas paredes e tetos, à exceção do banheiro e copa, com cerâmica nas paredes;

Imóvel 3
Ed. Golden Tulip, Enseada do Suá
Área: 39,40 m²
Oferta: R$ 2004,00/mês
Informante: Betha Espaço Imóveis
Telefone: 3335-5444
Características do imóvel observadas pela equipe:
- Padrão construtivo: CSL16-A;

- O imóvel se encontra inserido em prédio comercial de alto padrão em região nobre;
- Portas em blindex;
- Piso cerâmico;
- Um sanitário;
- 2 Vagas de garagem privativa.

Imóvel 4
Ed. Enseada Trade Center, Enseada do Suá
Área: 71,00 m²
Oferta: R$ 6.800,00/mês
Informante: Betha Espaço Imóveis
Telefone: 3335-5444
Características do imóvel observadas pela equipe:
- Padrão construtivo: CSL16-A;
- O imóvel se encontra em centro comercial novo, loja de frente;
- Portas e fachada em blindex ;
- Um sanitário;
- Possibilidade de Mezanino;
- 1 vaga de garagem rotativa.

Imóvel 5
Enseada do Suá
Área: 234,00 m²
Oferta: R$ 18.000,00/mês
Informante: Betha Espaço Imóveis
Telefone: 3335-5444
Características do imóvel observadas pela equipe:
- Padrão construtivo: CSL16-A;
- O imóvel se encontra em centro comercial novo, loja de frente na localização privilegiada;
- Porta e fachada em blindex ;
- Piso cerâmico;
- Quatro sanitários;
- Quatro vagas rotativas.

Imóvel 6
Santa Lúcia
Área: 20,24 m²
Oferta: R$ 1.500,00/mês
Informante: Betha Espaço Imóveis
Telefone: 3335-5444
Características do imóvel observadas pela equipe:
- Padrão construtivo: CSL8-N;
- O imóvel se encontra em centro empresarial, loja no interior do pavimento térreo do edifício;
- Porta e fachada em blindex ;
- Piso cerâmico;

- Forro de gesso;
- Luminárias de lâmpadas fluorescentes;
- Sanitário coletivo no mesmo pavimento;

10.4 Tratamento dos Dados e Cálculos Avaliatórios
Ver planilha em anexo

10.5 Resultado da Avaliação

A avaliação aponta que o valor da cessão deverá se situar entre R$ 1.510,00 e R$ 2.040,00.

Débora Rangel Machado Sardinha
Engenheira Civil
CREA-ES 5488/D

AMOSTRA	VALOR PEDIDO	OFERTA (de 50% a 100%)	VALOR CORRIGIDO	CLIQUE ABAIXO COM FATOR ÁREA	R$/m2 PEDIDO	R$/m2 CORRIGIDO	VALORES HOMOGÊNEOS – C EFETIVAMENTE UTILIZADOS
IMÓVEL 6	1.000,00	75,00%	750,00	20,24	49,41	37,06	42,26
IMÓVEL 5	18.000,00	75,00%	13.500,00	234,00	76,92	57,69	56,44
IMÓVEL 4	6.800,00	75,00%	5.100,00	71,00	95,77	71,83	60,54
IMÓVEL 3	2.004,00	75,00%	1.503,00	39,40	50,86	38,15	29,73
IMÓVEL 2	1.400,00	75,00%	1.050,00	34,89	40,13	30,09	33,22
IMÓVEL 1	2.100,00	75,00%	1.575,00	51,29	40,94	30,71	37,32
AVALIANDO ⇨				40,86			MÉDIA 43,25
				ÁREAS(m2)			DESVPAD 12,59
							COEF. VAR. 0,2910

TESTE COEF. VAR. OK CONFORME REVISÃO DA NORMA

INTERVALO DE CONFIANÇA

MEDIA	43,25	
DESVPAD	12,59	
NUM ELEMENTOS	6	**GRAU DE PRECISÃO**
To (Student)	1,45	GRAU II
LIMITE INFERIOR	34,92	
LIMITE SUPERIOR	51,58	**RESULTADO FINAL**

R$ 1.767,22 MÉDIA

CAMPO ARB. REVISÃO DA NBR 14653-2

-15%	36,76	**R$ 1.502,13** MÍNIMO
+15%	49,74	**R$ 2.032,30** MÁXIMO

Débora R. M. Sardinha
Analista Judiciária
Subunidade [illegible]