ERMOSO ENGENHARIA

Laudo de Avaliação

Solicitante: ADGM

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua E, esquina com Rua D, Lotes 02 e 06 da Quadra G

Bairro: Poloplast **Cidade:** Camaçari **UF:** BA

Tipologia: Galpão

Matrícula: 5.540 do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Camaçari/BA

Área de Terreno: 7.800,00 m² **Área Construída:** 1.200,00 m²

Data da Avaliação: 07/10/2024 **Data da Vistoria:** 02/10/2024

Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



Vista da fachada do imóvel



Vista do logradouro

VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
R$2.500.000,00	**R$1.380.000,00**

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Para efeito de cálculo utilizaremos e área de terreno de 7.800,00m² de acordo com a matrícula 5.540 do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Camaçari/BA e área construída de 1.200,00m², conforme medições realizadas na data da vistoria, vide item "Área Construída".

Pontos Negativos:

- Elevado Valor de Mercado, fruto de seu elevado porte, fato que por si só reduz o número de potenciais interessados;
- Inúmeros terrenos, áreas e galpões em oferta na região e no município;
- Observou-se que o prédio administrativo do imóvel se encontra em péssimo estado de conservação interno, não agregando valor comercial ao bem, desta forma, adotaremos valor comercial apenas para o galpão;
- O galpão existente se encontra em mau estado de conservação;
- Elevadíssimos custos de carregamento como vigilância, manutenção e IPTU;
- Na data da vistoria constatamos que o imóvel foi depredado/roubado recentemente. O custo com vigilância não deve ser descartado para inibir possíveis invasões;
- Com a recente saída da FORD do município, inúmeros fornecedores da montadora estão saindo da região. Com o fato, há excesso do número de oferta e galpões ociosos no entorno.

Podemos concluir que o imóvel em estudo possui baixa liquidez e difícil comercialização no momento, corroborando o fator de 0,55 utilizado para cálculo do valor de liquidação forçada (recomendamos apenas o aceite do bem pelo valor de liquidação forçada).

Características do Imóvel

Características do Terreno					
Área (m²)	Frente (m)	Topografia	Formato	Situação	Superfície
7.800,00	104,00	Plana	Irregular	Esquina	Seca

Delimitações do Imóvel (conforme matrícula 5.540):



Características da Edificação				
Tipologia	Uso	Padrão Construtivo	Idade	Conservação
Galpão	Industrial	Galpão Padrão Simples	35	Mau

Área constr. (m²)	Vida útil (anos)	Ocupação	Averbada?	Vagas
1.200,00	60	Desocupado	Sim	-

Diagnóstico de Mercado:

Abaixo elencaremos os principais pontos positivos e negativos do imóvel em estudo:

Pontos Positivos:

- Boa localização;
- Terreno com bom formato e boa topografia;
- Zoneamento permissível para a vocação da região;
- Região conta com todos os principais melhoramentos públicos.

Pontos Negativos:

- Elevado Valor de Mercado, fruto de seu elevado porte, fato que por si só reduz o número de potenciais interessados;
- Inúmeros terrenos, áreas e galpões em oferta na região e no município;
- Observou-se que o prédio administrativo do imóvel se encontra em péssimo estado de conservação interno, não agregando valor comercial ao bem, desta forma, adotaremos valor comercial apenas para o galpão;
- O galpão existente se encontra em mau estado de conservação;
- Elevadíssimos custos de carregamento como vigilância, manutenção e IPTU;
- Na data da vistoria constatamos que o imóvel foi depredado/roubado recentemente. O custo com vigilância não deve ser descartado para inibir possíveis invasões;
- Com a recente saída da FORD do município, inúmeros fornecedores da montadora estão saindo da região. Com o fato, há excesso do número de oferta e galpões ociosos no entorno.

Podemos concluir que o imóvel em estudo possui baixa liquidez e difícil comercialização no momento, corroborando o fator de 0,55 utilizado para cálculo do valor de liquidação forçada (recomendamos apenas o aceite do bem pelo valor de liquidação forçada).

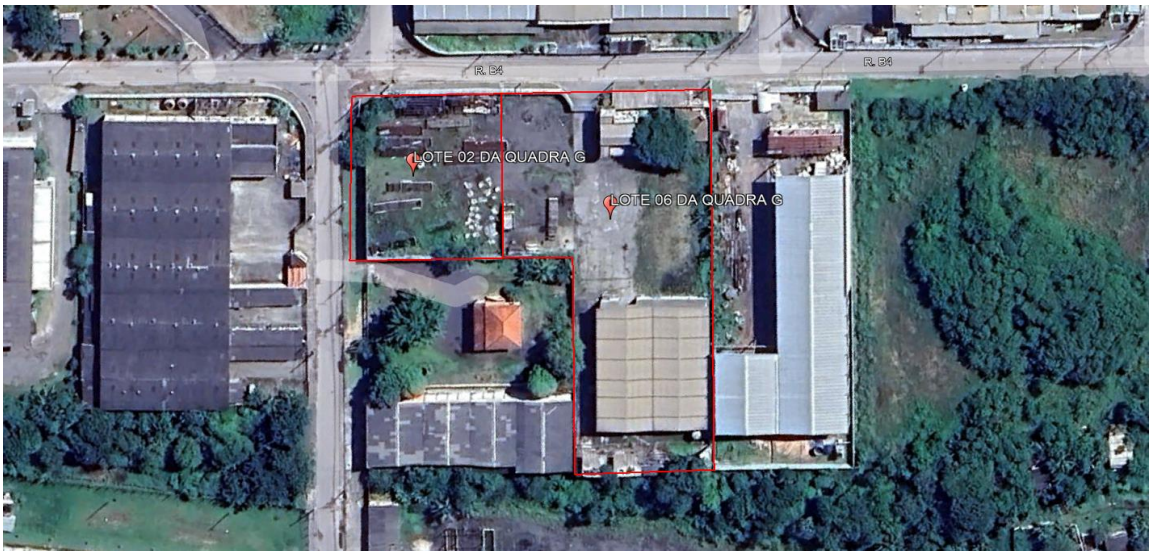
Localização

Somente com a matrícula 5.540 não é possível indicar com precisão a localização do imóvel em estudo, visto que a nomenclatura do logradouro se encontra desatualizada, além disso, não consta a numeração do logradouro, tampouco há averbado o georreferenciamento do imóvel.

Na data da vistoria, o cliente nos indicou a seguinte localização do bem:



Ao transportarmos as delimitações constantes em matrícula para a localização indicada pelo cliente, observou-se que o bem possui a seguinte localização e poligonal:



Como pode ser observado a propriedade em estudo trata-se da junção de 2 lotes (lotes 2 e 6 da quadra G), que totalizam a área de terreno de 7.200,00m², conferindo com medições realizadas em vistoria. Foi fornecido planta aprovada pela prefeitura que coincide com a poligonal do terreno e construções constatadas no local.

Área Construída

De acordo com a averbação n.º 2 da matrícula 5.540 a propriedade em estudo possui a área construída total de 1.974,95m², que confere com medições realizadas em vistoria, vide imagem a seguir:

AV-02- **AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO:** Procede-se a esta averbação, a requerimento da **SUPRICEL LTDA**, acima qualificada, o qual requer a averbação da construção de um prédio administrativo, um galpão e um quiosque. O prédio administrativo com dois pavimentos, composto no térreo por uma sala de recepção, uma sala de expedição, um banheiro, um refeitório, um dormitório, dois vestuários e uma guarita com uma sala e um banheiro. No primeiro andar, uma sala de administração, uma sala de reunião, uma sala de diretoria, uma copa e dois banheiros. O galpão é composto por uma sala da administração, com um banheiro e no primeiro andar uma sala ainda no galpão, na área externa da área administrativa, dois banheiros. Tendo sido gasto na construção o valor de R$920.439,52 (novecentos e vinte mil quatrocentos e trinta e nove reais e cinquenta e dois centavos). Foram apresentadas: Certidão negativa de Débitos, CND, fornecida pelo INSS nº 003462007-21002020, Certidão de Lançamento pela Prefeitura Municipal sob nº 0013957, ficando uma via arquivada em Cartório. O referido é verdade e dou fé. ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA 1.974,95m². Camaçari, 23 de maio de 2007. O Oficial.

DAJ124941 2.232,00

Entretanto, observou-se que o prédio administrativo do imóvel se encontra em péssimo estado de conservação interno, não agregando valor comercial ao bem, desta forma, adotaremos valor comercial apenas para o galpão. Em medições realizadas, constatou-se que o galpão possui cerca de 1.200,00m² de área construída, vide imagem a seguir:

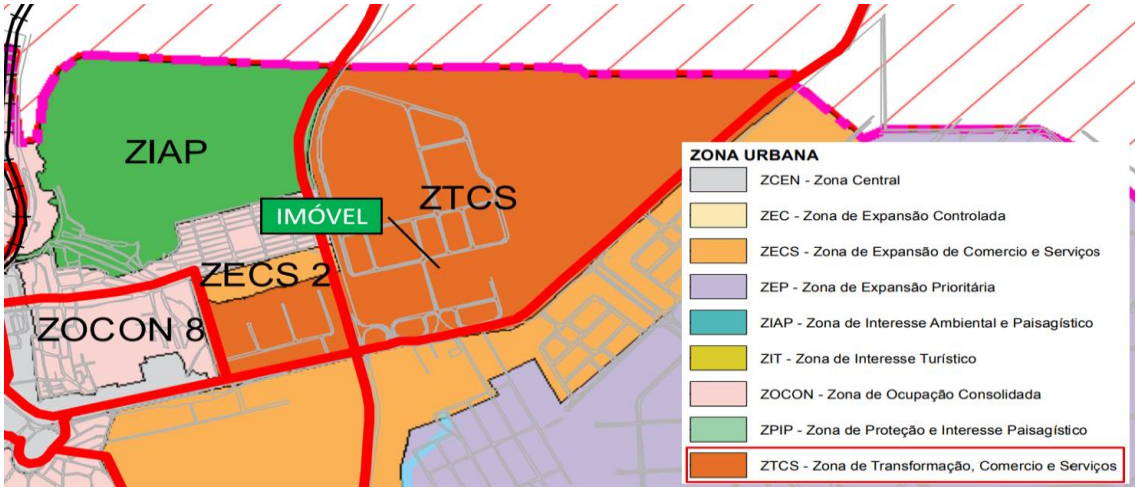


Visto todo o exposto, adotaremos em cálculo a área construída de 1.200,00m² conforme medições realizadas.

Aspecto importante a ser ressaltado é que o galpão existente se encontra em mau estado de conservação.

Zoneamento

Em consulta ao mapa do Zoneamento Municipal de Camaçari/BA, observou-se que o bem está inserido em zoneamento denominado de Zona de Transformação, Comércio e Serviços (ZTCS), conforme mapa a seguir:



Seguem informações pertinentes à zona de acordo com a lei de zoneamento municipal:

V. Zona de Transformação, Comércio e Serviços (ZTCS): compreende as áreas consolidadas dos parcelamentos Pólo de Apoio e Poloplast e áreas adjacentes em processo de expansão destinadas prioritariamente à instalação de indústrias de transformação, comércio e serviços, podendo comportar usos incômodos ou de impacto local reduzido;

Art. 42. São definidas para a Zona de Transformação, Comércio e Serviços (ZTCS) as seguintes diretrizes:

I. previsão de incremento ao sistema viário existente, articulando-o às vias de acesso ao Pólo Industrial de Camaçari e ao sistema viário da cidade, evitando a sua sobrecarga;

II. previsão de operação urbana consorciada envolvendo os empreendimentos implantados, os proprietários de terrenos e o poder público municipal, prevendo-se a qualificação paisagística e funcional da Avenida Jorge Amado.

Planos Urbanísticos da ZTCS

O Plano Urbanístico da ZTCS deve atender às seguintes diretrizes:

a) Identificação e cadastro dos agentes públicos e privados interessados em participar da operação urbana consorciada;

b) Elaboração do Plano da Operação Urbana Consorciada;

c) Promulgação de Lei Especifica para delimitar o Plano da Operação Urbana Consorciada;

d) Elaboração de estudos morfológico, paisagístico e ambiental;

e) Projetos de capacitação profissional das comunidades do entorno da área;

f) Indicação das ações necessárias para atenuar os incômodos potenciais das atividades a serem instaladas.

Premissas e Ressalvas

A Ermoso Engenharia Ltda. não tem interesse na propriedade em estudo, tampouco sobre as partes envolvidas nesta contratação.

Partimos do princípio de que todas as informações prestadas por terceiros e documentos enviados referentes à propriedade em estudo são de boa fé e confiáveis (não alterados e oficiais).

Em consulta via internet não identificamos nenhuma lista de áreas contaminadas no município de Camaçari, tampouco no Estado da Bahia, desta forma, não é possível indicar se há contaminação do solo e águas subterrâneas na propriedade.

Na data da vistoria não foi constatado nenhum indício de contaminação da propriedade em estudo, todavia, importante a ser ressaltado é que o bem está situado em região industrial, com diversos galpões que apresentam usos passíveis a contaminações do solo, desta forma, a hipótese de contaminação não pode ser descartada.

Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou quaisquer outros passivos ambientais.

O presente valor refere-se a área livre de contaminações de solo, passivos ambientais ou quaisquer ônus e empecilhos no tocante ao assunto.

Caso qualquer problema da seara for constatado, fatores depreciativos teriam que ser ponderados no cálculo, assim como provisões de custos para reabilitação da área, descontaminação, entre outros.

Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando



Vista da fachada do imóvel



Vista da fachada do imóvel



Vista da fachada do imóvel



Vista do logradouro



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Galpão



Galpão



Galpão



Sala galpão



Sala galpão

Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Prédio administrativo



Prédio administrativo



Prédio administrativo



Prédio administrativo



Prédio administrativo

Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Prédio administrativo



Prédio administrativo



Prédio administrativo



Prédio administrativo



Prédio administrativo

Documentação Fotográfica do Imóvel Avaliando



Prédio administrativo



Prédio administrativo



Prédio administrativo



Prédio administrativo



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

Quadro de Elementos Comparativos

1. Endereço	Rua do Ferreira, (-12.697699, -38.300816),							Valor:	R$17.500.000,00		
Fonte:	Central de Terrenos			Telefone:	(71) 3444-7777			Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	9.914,78		Área Construída (m²):		7.000,00			Idade:	25 Anos		
Conserv.		Padrão Construtivo:									

2. Endereço	Rua B4, (-12.692841, -38.300991),							Valor:	R$2.300.000,00		
Fonte:	Central de Terrenos			Telefone:	(71) 3444-7777			Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	9.424,00		Área Construída (m²):		0,00			Idade:	0		
Conserv.	Mau	Padrão Construtivo:			#N/D						

3. Endereço	Rua Lateral de Dentro, (-12.706079, -38.306482),							Valor:	R$2.000.000,00		
Fonte:	Central de Terrenos			Telefone:	(71) 3444-7777			Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	5.318,00		Área Construída (m²):		0,00			Idade:	0		
Conserv.		Padrão Construtivo:									

4. Endereço	Rua B4, (-12.697890, -38.301770),							Valor:	R$23.000.000,00		
Fonte:	EXP Brasil Consultoria Imobiliária			Telefone:	(11) 3848-2090			Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	20.000,00		Área Construída (m²):		8.000,00			Idade:	30 Anos		
Conserv.		Padrão Construtivo:			GALPÃO MÉDIO						

5. Endereço	Avenida Jorge Amado, (-12.697047, -38.293418),							Valor:	R$1.000.000,00		
Fonte:	EXP Brasil Consultoria Imobiliária			Telefone:	(11) 3848-2090			Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	2.000,00		Área Construída (m²):		0,00			Idade:	0		
Conserv.		Padrão Construtivo:									

6. Endereço	Rua B4, (-12.697446, -38.299550),							Valor:	R$15.000.000,00		
Fonte:	EXP Brasil Consultoria Imobiliária			Telefone:	(11) 3848-2090			Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	14.777,83		Área Construída (m²):		3.837,77			Idade:	30 Anos		
Conserv.		Padrão Construtivo:									

7. Endereço	Rua D, (-12.699840, -38.301598),							Valor:	R$1.300.000,00		
Fonte:	Corretora Sra. Aline			Telefone:	(71) 99221-7331			Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	6.874,93		Área Construída (m²):		0,00			Idade:	0		
Conserv.		Padrão Construtivo:									

8. Endereço	Rua B4, (-12.695392, -38.298945),							Valor:	R$8.500.000,00		
Fonte:	Marcos Broker Imobiliária			Telefone:	(71) 99251-2580			Situação:	Oferta		
Área Terreno pond. (m²):	13.761,00		Área Construída (m²):		3.245,12			Idade:	35 Anos		
Conserv.		Padrão Construtivo:									

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando e dos Elementos Comparativos



Homogeneização da Amostra:

N	Valor (R$)	Área de terreno ponderada (m²)	Área construída (m²)	F. Oferta	VU (R$/m²)	F. Local	F. Área	F. Frente	F. Prof.	F. Topografia	Somatória dos Fatores	VU. Homog. (R$/m²)
1	17.500.000,00	9.914,78	7.000,00	0,725	277,67	1,0000	1,0618	1,0000	1,0000	1,0000	1,0618	213,76
2	2.300.000,00	9.424,00	0,00	0,725	244,06	1,2500	1,0484	1,0000	1,0000	1,0000	1,2984	229,74
3	2.000.000,00	5.318,00	0,00	0,725	376,08	1,0000	0,9532	1,0000	1,0000	1,0000	0,9532	259,91
4	23.000.000,00	20.000,00	8.000,00	0,725	280,95	1,0000	1,1249	1,0000	1,0000	1,0000	1,1249	229,13
5	1.000.000,00	2.000,00	0,00	0,725	500,00	0,9091	0,8436	1,0000	1,0000	1,0000	0,7527	272,84
6	15.000.000,00	14.777,83	3.837,77	0,725	366,02	1,0000	1,0832	1,0000	1,0000	1,0000	1,0832	287,43
7	1.300.000,00	6.874,93	0,00	0,725	189,09	1,0000	0,9689	1,0000	1,0000	1,0000	0,9689	
8	8.500.000,00	13.761,00	3.245,12	0,725	267,51	1,0000	1,0735	1,0000	1,0000	1,0000	1,0735	208,21
						SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	243,00
											Mínimo	170,10
											Máximo	315,90

Ross & Heideck:

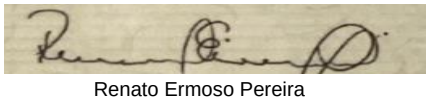
Imóvel	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado de Conservação	Residual	Área constr. (m²)	Padrão	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)	Valor unit. Depreciado (R$/m²)
Galpão Principal	35	80	4,0	20%	1.200,00	0,600	**1.173,38**	**1.408.053,60**	**46,0%**	**647.647,45**	**539,71**
comparativo 01	25	80	3,5	20%	7.000,00	1,250	**2.444,54**	**17.111.762,50**	**62,5%**	**10.691.536,16**	**1.527,36**
comparativo 02	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 03	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 04	30	80	3,5	20%	8.000,00	1,350	**2.640,10**	**21.120.804,00**	**59,7%**	**12.601.199,69**	**1.575,15**
comparativo 05	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 06	30	80	3,0	20%	3.837,77	1,350	**2.640,10**	**10.132.098,50**	**68,6%**	**6.953.469,22**	**1.811,85**
comparativo 07	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**
comparativo 08	35	80	3,5	20%	3.245,12	0,972	**1.900,87**	**6.168.558,91**	**56,6%**	**3.493.601,89**	**1.076,57**

Cáculo do Valor do Imóvel

Cálculo Método Evolutivo					
Área de Terreno (m²):	7.800,00	Valor do m²:	243,00	Valor Terreno:	R$1.895.425,21
Área construída (m²):	1.200,00	Valor do m²:	539,71	Valor Construção:	R$647.647,45
				F. Comercialização	**1,00**
				Valor Total:	**R$2.543.072,66**

Valor final de avaliação: **R$2.500.000,00**

Análise Ambiental		
Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".		**SIM**
	X	**NÃO**



Renato Ermoso Pereira
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.



Diego Blanco Lima Gonzalez
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	Nº	PADRÃO	IDADE APAR.	ESTADO DE	ÁRE ACONSTRUÍDA	ÁREA DE	DATA
	VIA	COORDENADAS	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	Padrão	ACABAM.	(ANOS)	CONSERVAÇÃO	(m²)	TERRENO (m²)	
1	Rua do Ferreira	(-12.697699, -38.300816)	Central de Terrenos	(71) 3444-7777	17.500.000,00	1,00	86	1,250	25	3,50	7.000,00	9.914,78	07/10/24
2	Rua B4	(-12.692841, -38.300991)	Central de Terrenos	(71) 3444-7777	2.300.000,00	0,80	0	0,000	0	0,00	0,00	9.424,00	07/10/24
3	Rua Lateral de Dentro	(-12.706079, -38.306482)	Central de Terrenos	(71) 3444-7777	2.000.000,00	1,00	0	0,000	0	0,00	0,00	5.318,00	07/10/24
4	Rua B4	(-12.697890, -38.301770)	EXP Brasil Consultoria Imobiliária	(11) 3848-2090	23.000.000,00	1,00	86	1,350	30	3,50	8.000,00	20.000,00	07/10/24
5	Avenida Jorge Amado	(-12.697047, -38.293418)	EXP Brasil Consultoria Imobiliária	(11) 3848-2090	1.000.000,00	1,10	0	0,000	0	0,00	0,00	2.000,00	07/10/24
6	Rua B4	(-12.697446, -38.299550)	EXP Brasil Consultoria Imobiliária	(11) 3848-2090	15.000.000,00	1,00	85	1,350	30	3,00	3.837,77	14.777,83	07/10/24
7	Rua D	(-12.699840, -38.301598)	Corretora Sra. Aline	(71) 99221-7331	1.300.000,00	1,00	0	0,000	0	0,00	0,00	6.874,93	07/10/24
8	Rua B4	(-12.695392, -38.298945)	Marcos Broker Imobiliária	(71) 99251-2580	8.500.000,00	1,00	85	0,972	35	3,50	3.245,12	13.761,00	07/10/24

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-poloplast-bairros-camacari-7000m2-venda-RS17500000-id-2617874941/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-poloplast-bairros-camacari-9424m2-venda-RS2300000-id-2628458148/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-limoeiro-bairros-camacari-5318m2-venda-RS2000000-id-2617874935/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-poloplast-bairros-camacari-20000m2-venda-RS23000000-id-2741583961/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-poloplast-bairros-camacari-2000m2-venda-RS1000000-id-2673921081/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-poloplast-bairros-camacari-3837m2-venda-RS15000000-id-2662010112/
7	https://www.corretoraalineassuncao.com.br/imovel/2839180/area-venda-camacari-ba-poloplast
8	https://marcosbroker.com.br/comprar/ba/camacari/gleba-c/galpao/75217004

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	VALOR DO IMÓVEL (R$)	A. Constr. (m²)	V. Unit. BENF (R$/m²)	VALOR BENF (R$)	VALOR TERRENO (R$)	IF	AT pond. (m²)	V. unit. Não homog. (R$/²)
1	17.500.000,00	7.000,00	1.527,36	10.691.536,16	2.753.053,57	1,00	9.914,78	277,6717
2	2.300.000,00	0,00	0,00	0,00	2.300.000,00	0,80	9.424,00	244,0577
3	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00	1,00	5.318,00	376,0812
4	23.000.000,00	8.000,00	1.575,15	12.601.199,69	5.619.034,92	1,00	20.000,00	280,9517
5	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00	1,10	2.000,00	500,0000
6	15.000.000,00	3.837,77	1.811,85	6.953.469,22	5.409.007,97	1,00	14.777,83	366,0218
7	1.300.000,00	0,00	0,00	0,00	1.300.000,00	1,00	6.874,93	189,0928
8	8.500.000,00	3.245,12	1.076,57	3.493.601,89	3.681.238,77	1,00	13.761,00	267,5124

Fórmula Grandeza
1,06
1,05
0,95
1,12
0,84
1,08
0,97
1,07

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	FATORES								Vun		
	F. oferta	F. localização	F. frente	F. Formato	F. Mata	F. Grandeza	F. Topografia	F. Homog	(R$)		
1	0,725	1,00	1,000	1,00	1,00	1,06	1,00	1,06	213,76	213,76	213,76
2	0,725	1,25	1,000	1,00	1,00	1,05	1,00	1,30	229,74	229,74	229,74
3	0,725	1,00	1,000	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	259,91	259,91	259,91
4	0,725	1,00	1,000	1,00	1,00	1,12	1,00	1,12	229,13	229,13	229,13
5	0,725	0,91	1,000	1,00	1,00	0,84	1,00	0,75	272,84	272,84	272,84
6	0,725	1,00	1,000	1,00	1,00	1,08	1,00	1,08	287,43	287,43	287,43
7	0,725	1,00	1,000	1,00	1,00	0,97	1,00	0,97			
8	0,725	1,00	1,000	1,00	1,00	1,07	1,00	1,07	208,21	208,21	208,21

SANEAMENTO DA AMOSTRA

TESTE	ITERAÇÃO		
	I	II	III
MÉDIA	243,00	243,00	243,00
+30 %	315,90	315,90	315,90
-30%	170,10	170,10	170,10

MÉDIA ADOTADA = **R$ 243,00**

QUADRO RESUMO				valor total (R$)	Valor de Total (R$)	F. Comercialização	Valor de Mercado (R$)
AT (m²)	7.800,00	Vu terr (R$/m²)	243,00	1.895.425,21	2.543.072,66	1,00	2.540.000,00
AC (m²)	1.200,00	Vu constr (R$/m²)	539,71	647.647,45			

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparacões simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

R8N	1.955,63

Item	Endereço	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado	Residual	Área constr. (m²)	Padrão	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)	Valor unit. Depreciado (R$/m²)
Avaliando	**Galpão Principal**	35	80	4,0	20%	1.200,00	0,600	**1.173,38**	**1.408.053,60**	**46,0%**	**647.647,45**	**539,71**
comparativo 01	Rua do Ferreira, (-12.697699, -38.300816)	25	80	3,5	20%	7.000,00	1,250	**2.444,54**	**17.111.762,50**	**62,48%**	**10.691.536,16**	**1.527,36**
comparativo 02	Rua B4, (-12.692841, -38.300991)	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0,00**
comparativo 03	Rua Lateral de Dentro, (-12.706079, -38.306482)	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0,00**
comparativo 04	Rua B4, (-12.697890, -38.301770)	30	80	3,5	20%	8.000,00	1,350	**2.640,10**	**21.120.804,00**	**59,66%**	**12.601.199,69**	**1.575,15**
comparativo 05	Avenida Jorge Amado, (-12.697047, -38.293418)	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0,00**
comparativo 06	Rua B4, (-12.697446, -38.299550)	30	80	3,0	20%	3.837,77	1,350	**2.640,10**	**10.132.098,50**	**68,63%**	**6.953.469,22**	**1.811,85**
comparativo 07	Rua D, (-12.699840, -38.301598)	0	0	0,0	0%	0,00	0,000	**0,00**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0,00**
comparativo 08	Rua B4, (-12.695392, -38.298945)	35	80	3,5	20%	3.245,12	0,972	**1.900,87**	**6.168.558,91**	**56,64%**	**3.493.601,89**	**1.076,57**

Vu terr (R$/m²)	243,00
Vu constr (R$/m²)	539,71
Total IMÓVEL	2.543.072,66