LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7128.7128.000148998/2014.01.01.01

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel

Rodovia Virgílio Varzea snº
Edifício FLORIPA OFFICE I **Bairro: Saco Grande**

Cidade	UF
Florianópolis	**SC**

Objetivo da Avaliação

Determinação do Valor de Mercado de Venda

Finalidade da Avaliação

Subsidio para comercialização do imóvel

Solicitante e/ou Interessado

CEF – GIHAB/FL - Florianópolis/SC e Tribunal de Justiça / SC

Proprietário

VGOMES Participações Ltda. – CNPJ: 08.351.554/0001-45 e outros.

Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m²)
Prédio Comercial – 1 torre	**Área Total Terreno do Complexo – 27.925,25 m2** **Área Total Construída – 4.799,45 m2 (fração ideal 8,17657%)**

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
Valor de Venda – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2/2011	**Valor de Venda – Fundamentação = Grau II Precisão = Grau III (Cfe. planilha no Anexo IV).**

Pressupostos e Ressalvas

Considerou-se, como premissa para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, sendo o valor de avaliação considerado para pagamento à vista. A documentação fornecida para a elaboração deste Laudo é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo e considerando como se a área de terreno respectiva esteja desmembrada.

Valor de Avaliação do Imóvel (item 7.3)	Valor mínimo (Nível de confiança 80%)
Valor de Venda: R$ 38.300.000,00	**Valor de Venda: R$ 36.217.000,00**

Valor máximo (Nível de confiança 80%)	Perspectiva de Liquidez do Imóvel
Valor de Venda: R$ 41.288.000,00	**Baixa**

JOÃO FERNANDO B MIRANDA – ENG.º CIVIL	CPF: 065.593.442-15
FÁBIO MAICIZIO GONÇALVES – REP. LEGAL.	CPF: 042.251.549-39
GRUPO FAZSO ARQ & URB LTDA – ME	CNPJ : 08.916.615/0001-93
Assinatura do Responsável Técnico	Assinatura do Representante Legal

Palhoça/SC , 23 De Abril de 2014
Local/Data

Laudo de Avaliação
Floripa Office I

ELABORADO PARA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

GERÊNCIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO DE FLORIANÓPOLIS/FL

FLORIANÓPOLIS/SC - ABRIL DE 2014

AS nº 7128.7128.000148998/2014.01.01.01

GIHAB/FL: GI – Gerência Executiva de Habitação/FL
Endereço: Servidão Nossa Senhora de Lourdes, 111 – Agronômica 88.025-220 - Florianópolis - SC
Fone: (48) 3722-5200 Fax: (48) 3722-5200

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 3
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 4
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 5
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 9
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 18
6. MODELO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 20
7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 27
8. DETERMINAÇÃO DO VALOR 27
9. TERMO DE ENCERRAMENTO 30
10. ANEXOS 30

1. INTRODUÇÃO

1.1. Solicitante

Caixa Econômica Federal.
GIHAB/FL – Florianópolis/SC, por solicitação do Tribunal de Justiça/SC.

1.2. Objeto

Prédio Comercial localizado na Rod. Virgílio Várzea Saco Grande – Florianópolis - SC.

Área Total Construída: 4.799,45 m²
Área de Terreno: 27.925,95 m2
Fração Ideal: 8,17657%

1.3. Finalidade

Avaliação para determinação do valor de mercado para venda do imóvel.

1.4. Datas

- Data da AS: 24/02/2014
- Data da vistoria: 28/02/2014
- Mês de referência: Abril/2014

1.5. Valores:

_____ ***Valor de Mercado para Venda*** _____

Valor Adotado: R$ 38.300.000,00
Limite Superior: R$ 41.288.000,00
Limite Inferior: R$ 36.217.000,00

(TRINTA E OITO MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS)
- Intervalo de confiança 80% -
Abril, 2014

Tendo em vista as características atuais de mercado, **o valor de mercado** adotado pelo avaliador **é de R$ 38.300.000,00**.

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados nos meses de Fevereiro e Março de 2014.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por sites especializados, proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, aceitos como válidos/corretos e fornecidos de "boa fé".

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor e considerando as cláusulas e condições das Convenções do Condomínio Floripa Office I e do Condomínio Geral Florianópolis Shopping Center e do Floripa Office I registradas em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Os signatários não assumem responsabilidade sobre documento legal ou de engenharia fornecido pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, em decorrência da sua especificidade por se tratar de benfeitoria dentro de área condominial, desmembrada conforme Instrumento Particular de Convenção de Condomínio – Condomínio Floripa Office I – Matricula nº 8.581 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC e demais documentos apresentados e constantes dos anexos, permanecendo o acesso ao pavimento garagem em área comum do Shopping Center, conforme Convenção do Condomínio Geral.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultadas as cópias dos seguintes documentos, apresentados até 16/04/2014:

- Matriculas das unidades autônomas do Condomínio Floripa Office I conforme relação a seguir:

Item	Matricula	Descrição/Unidades	Fração Ideal (%)
1	133.397	Loja nº 001	0,69268
2	133.398	Sala nº 101	0,77302
3	133.399	Sala nº 201	0,93558
4	133.400	Sala nº 301	0,93558
5	133.401	Sala nº 401	0,93558
6	133.402	Sala nº 501	0,93558
7	133.403	Sala nº 601	0,88363
8	133.404	Sala nº 701	0,88363
9	133.405	Sala nº 801	0,71806
10	133.379	Vaga de Garagem nº 01	0,02521
11	133.380	Vaga de Garagem nº 02	0,02521
12	133.381	Vaga de Garagem nº 03	0,02521
13	133.382	Vaga de Garagem nº 04	0,02521

14	133.383	Vaga de Garagem nº 05	0,02521
15	133.384	Vaga de Garagem nº 06	0,02521
16	133.385	Vaga de Garagem nº 07	0,02521
17	133.386	Vaga de Garagem nº 08	0,02521
18	133.387	Vaga de Garagem nº 09	0,02521
19	133.388	Vaga de Garagem nº 10	0,02521
20	133.389	Vaga de Garagem nº 11	0,02521
21	133.390	Vaga de Garagem nº 12	0,02521
22	133.391	Vaga de Garagem nº 13	0,02521
23	133.392	Vaga de Garagem nº 14	0,02521
24	133.393	Vaga de Garagem nº 15	0,02521
25	133.394	Vaga de Garagem nº 16	0,02521
26	133.395	Vaga de Garagem nº 17	0,02521
27	NI	Depósito	0,05466

- Projetos Arquitetônicos, relativos ao Alvará nº 829, de 03/07/2012 cfe. Planta REV07 - 01/14;
- Instrumento Particular de Convenção de Condomínio do Condomínio Floripa Office I, conforme matricula nº 8.581 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, de 18/03/2014.
- Instrumento Particular de Convenção de Condomínio do Florianópolis Shopping Center, conforme matricula nº 5.632 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, de 18/03/2014.
- Instrumento Particular de Convenção de Condomínio do Condomínio GERAL Florianópolis Shopping Center e do Condomínio do Floripa Office I, conforme matricula nº 8.580 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, de 18/03/2014.
- HABTITE-SE nº 529, de 05/12/2012 da Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC, de Edificação comercial com 4.799,45m2 sito a Rodovia SC-401 nº 3116 e Rodovia Virgílio Varzea snº - Saco Grande – Florianópolis SC.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

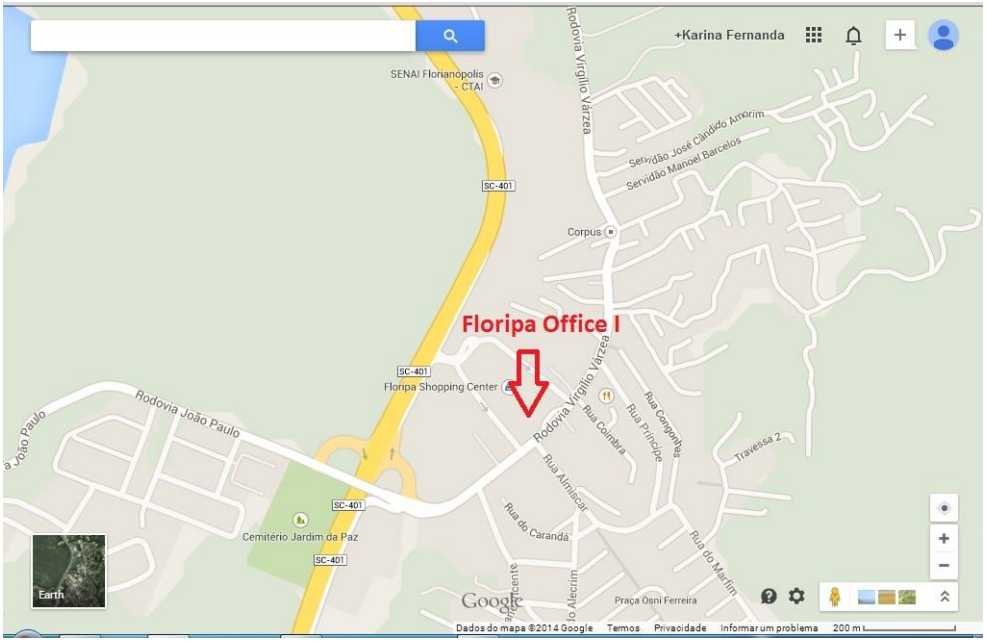
Todo o imóvel foi devidamente vistoriado e as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais não tendo sido efetuadas medições em campo, nem a verificação e testes de funcionamento e das características dos equipamentos.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Aspectos de Localização

Endereço	:	Rodovia Virgílio Várzea
Município – Estado	:	Florianópolis – SC
Densidade de Ocupação	:	Alta
Padrão Econômico	:	Alto a Normal-baixo

Categoria de Uso Predominante	:	Comercial
Valorização Imobiliária da Região	:	Variação Positiva
Vocação	:	Comercial
Acessibilidade	:	Boa
Intensidade do Tráfego	:	Alta



Mapa de localização do imóvel

Vista aérea de localização do imóvel entorno

Vista da fachada do imóvel

Saída do Estacionamento do Shopping Floripa

3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

Rede de Água	:	Existente
Coleta de Lixo	:	Existente
Energia Elétrica	:	Existente
Esgoto Pluvial	:	Existente
Esgoto Sanitário	:	Existente
Arborização	:	Existente
Iluminação Pública	:	Existente
Pavimentação	:	Existente
Telefone	:	Existente

3.3. Atividades Existentes no Entorno

Comércio	:	Ponto de referência (Shopping Center Florianópolis)
Escola	:	Acima de 500 m
Serviços Médicos	:	Acima de 500 m
Recreação e Lazer	:	No local
Correio	:	No local
Agências Bancárias	:	No local
Transporte	:	No local

3.4. Descrição do Entorno

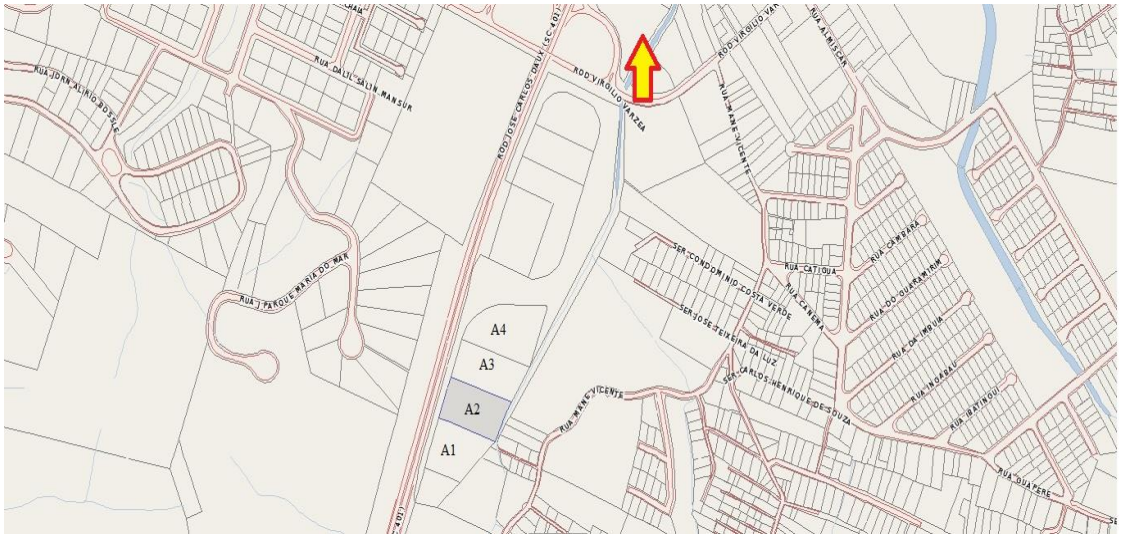
Ocupação da Região	:	Heterogênea
Ocupação Industrial	:	Inexpressiva
Ocupação Comercial	:	Existente de Padrão Alto
Ocupação Residencial	:	Expressiva de Padrão Normal a Normal-baixo
Distância do Centro	:	6,5 km
Principal Via de Acesso	:	Rodovia SC-401 (Rodovia José Carlos Daux)
Pontos de Destaque	:	Shopping Floripa, Center Lar Casso, Lar Center, Tok&Stok e Sede do Governo Estadual.

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1. Terreno

O terreno sobre o qual está erigida a Torre 2 – Floripa Office I e integrante do Condomínio GERAL Florianópolis Shopping Center e Floripa Office I, apresenta as seguintes características:

- Área total do complexo: 27.925,95 m², com Fração Ideal de 8,17657%
- Superfície: Aparentemente seca
- Topografia: Plana
- Frente: No nível do logradouro
- Zoneamento: AMS – ÁREA MISTAS DE SERVIÇOS (Lei Plano Diretor Nº 01/1997)



Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura de Florianópolis

Essa zona possui as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes:

1 - Lei Plano Diretor Nº: 001/1997

2 - Zoneamento:

Lei	Zoneamento	Área Mínima	Testada Mínima	Gabarito Máximo	Índice Aproveitamento	Taxa de Ocupação(%)
175/2005	AMS	-	-	2	1,2	60

3 - Sistema Viário:

SC-401(1) - ROD JOSE CARLOS DAUX (SC 401) (Oficial - Lei nº 13.726/2006)

Afastamento Construção: 42,00 m do eixo da via

Afastamento muro: 27,00 m do eixo da via

Largura Passeio: 8,80 m

Afastamento lateral e fundos: Conf. Lei 001/97 (Art. 52 a 62) salvo disposição contrária.

LI-30) - RUA ELPIDIO BRITO VARGAS (Oficial - Lei nº 0545/1987)

Afastamento Construção: 15,50 m do eixo da via

Afastamento muro: 11,50 m do eixo da via

Largura Passeio: 3,00 m

Conforme mapa de desenvolvimento urbano da prefeitura de Florianópolis, o imóvel está inserido ainda no interior do perímetro da Operação Urbana Saco Grande, que possuí como diretriz principal a revitalização da região de sua abrangência, com intervenções que incluem sistema viário, transporte coletivo, habitação social e criação de espaços públicos de lazer e esportes.

O terreno onde se encontra erigido o complexo condominial e o Edifício Floripa Office I possuí área total de 27.925,95m2, com as seguintes medidas e confrontações:

- Frente medindo 164,50m para a Rodovia Virgílio Várzea
- Fundos medindo 132,42m em 14 linhas quebradas para Rodovia SC-401
- Lateral direita medindo 203,48m com a Empresa Marmoraria Florianópolis, e
- Lateral esquerda medindo 207,33m com a Empresa Magno Martins

Conforme consta do Instrumento Particular de Convenção de Condomínio do Condomínio Floripa Office I – Capítulo II – Art. 4º o terreno sobre o qual se assenta a edificação faz parte da propriedade comum do complexo regido pelas Convenções de Condominio dos Condomínios Floripa Office I e do Florianópolis Shopping Center.

4.2. Construções

O complexo "Florianópolis Shopping Center e Floripa Office I", abrange 2 torres comerciais com área total construída de 79.926,81m², implantado em terreno de 27.925,95m².

Suas torres, Florianópolis Shopping Center (Torre 1) e Floripa Office I (Torre 2) possuem áreas construídas de 75.127,36 m² e 4.799,45 m² respectivamente.

O embasamento apresenta dois subsolos contíguos que comportam 1.126 vagas para veículos e mais 90 vagas para utilitários exclusivas para o Condomínio Florianópolis Shopping Center. Para o Condominio Floripa Office I são registradas como autônomas 17 vagas de garagem livres no subsolo da Torre 2, porém com possibilidade de mais 11 vagas bloqueadas, totalizando 28 vagas, conforme parecer do Incorporador em anexo.

A Torre 2, "FLORIPA OFFICE I" que se constitui no objeto em avaliação é composta por 1 pavimento subsolo, térreo, 8 pavimentos tipo mais ático. Os pavimentos tipo são distribuídos em dois setores, segundo as características construtivas, sendo eles zona baixa (construção convencional em concreto aramado com menores vãos entre pilares): 1º ao 4º pavimento e zona alta (construção mista com estrutura metálica com maiores vãos entre pilares): 5º ao 8º pavimento. O acesso aos pavimentos tipo é feito por 2 elevadores Atlas Schindler com capacidade para 900kg ou 12 pessoas, que ligam o subsolo ao último pavimento.

Os andares em avaliação estão localizados em toda edificação entre o subsolo e 10° pavimento, incluindo ático e cobertura, e possuem as seguintes características construtivas:

<u>Características Principais</u>

Estrutura:	Concreto armado e vigas em estrutura metálica perfis laminados
Fechamento:	Blocos de concreto e vidro

Fachada: Pele de vidro e estrutura metálica
Idade: 15 meses
Estado de Conservação: Novo

Acabamentos:

Piso: Porcelanato e cerâmica esmaltada.
Paredes: Argamassa com pintura, massa chapiscada, sobre tijolo cerâmico, dry-wall, vidro laminado refletivo, revestimento cerâmico, porcelanato.
Forro: Suspenso modular em fibra e gesso.
Esquadrias: Alumínio, ferro e madeira.

A TORRE FLORIPA OFFICE I é uma edificação com área real global de 4.799,45 m², distribuídos em um único bloco assim caracterizado:

UNIDADES	Área Privativa (m²)	Área Comum Real (m²)	Área Global Real (m²) com VG	Número de Unidades
Vagas de Garagem 01 a 17 + 11 Vagas a incorporar (bloqueadas)	12,00	14,31	26,31	28
Depósito	54,22	2,82	57,04	1
Loja 001	319,55	59,83	379,38	1
Sala 101	349,01	74,37	423,38	1
Sala 201	443,51	68,89	512,40	1
Sala 301	443,51	68,89	512,40	1
Sala 401	443,51	68,89	512,40	1
Sala 501	443,51	68,89	512,40	1
Sala 601	424,50	59,46	483,96	1
Sala 701	424,50	59,46	483,96	1
Sala 801	423,41	51,45	474,86	1
TOTAL	3.973,23	826,22	4.799,45	38

Número de pavimentos do FLORIPA OFFICE I:

O FLORIPA OFFICE I é constituído de 10 (dez) pavimentos assim denominados:

- Subsolo – Pavimento em que está localizada 1 (uma) unidade autônoma denominada Depósito, mais 17 (dezessete) unidades autônomas denominadas vaga de garagem 01 a 17 e áreas comuns representadas por acesso de veículos, hall, poço de elevadores, escada de acesso ao Térreo. A capacidade das vagas de garagem no pavimento e no estacionamento pode ser ampliada em mais 11 (onze) vagas, totalizando 28 (vinte e oito) vagas de garagem, passando as 17 vagas autônomas registradas a condição de bloqueadas, conforme estudo do laudo em anexo;

- L1 (Térreo) – Pavimento em que está localizada 1 (uma) unidade autônoma denominada Loja 001 com instalações de apoio (copa, 2 banheiros convencionais e 1 banheiro para portadores de necessidades especiais) e áreas comuns representadas por jardim frontal, acesso externo, hall (hall de entrada), poço de elevadores, escada enclausurada, antecâmara, duto de fumaça, área técnica e um espaço externo para localização do transformador e gerador;

- L2 Sobreloja (1º Andar) – Pavimento em que está localizada 1 (uma) unidade autônoma denominada Sala 101 com instalações de apoio (copa, 2 banheiros convencionais e 1 banheiro para portadores de necessidades especiais) e áreas comuns representadas por hall, poço dos elevadores, escada enclausurada, antecâmara, duto de fumaça e área técnica;

- L3 (2º Andar) – Pavimento em que está localizada 1 (uma) unidade autônoma denominada Sala 201 com instalações de apoio (copa, 2 banheiros convencionais e 1 banheiro para portadores de necessidades especiais) e áreas comuns representadas por hall, poço dos elevadores, escada enclausurada, antecâmara, duto de fumaça e área técnica;

- L4 Sobreloja (3º Andar) – Pavimento em que está localizada 1 (uma) unidade autônoma denominada Sala 301 com instalações de apoio (copa, 2 banheiros convencionais e 1 banheiro para portadores de necessidades especiais) e áreas comuns representadas por hall, poço dos elevadores, escada enclausurada, antecâmara e área técnica;

- L5 (4º Andar) – Pavimento em que está localizada 1 (uma) unidade autônoma denominada Sala 401 com instalações de apoio (copa, 2 banheiros convencionais e 1 banheiro para portadores de necessidades especiais) e áreas comuns representadas por hall, poço dos elevadores, escada enclausurada, antecâmara, duto de fumaça e área técnica;

- L6 Sobreloja (5º Andar) – Pavimento em que está localizada 1 (uma) unidade autônoma denominada Sala 501 com instalações de apoio (copa, 2 banheiros convencionais e 1 banheiro para portadores de necessidades especiais) e áreas comuns representadas por hall, poço dos elevadores, escada enclausurada, antecâmara, duto de fumaça e área técnica;

- L7 (6º Andar) – Pavimento em que está localizada 1 (uma) unidade autônoma denominada Sala 601 com instalações de apoio (copa, 2 banheiros convencionais e 1 banheiro para portadores de necessidades especiais) e áreas comuns representadas por hall, poço de elevadores, escada enclausurada, antecâmara e área técnica;

- L8 (7º Andar) – Pavimento em que está localizada 1 (uma) unidade autônoma denominada Sala 701 com instalações de apoio (copa, 2 banheiros convencionais e 1 banheiro para portadores de necessidades especiais) e áreas comuns representadas por hall, poço dos elevadores, escada enclausurada, antecâmara, duto de fumaça e área técnica;

- L9 (8º Andar) – Pavimento em que está localizada 1 (uma) unidade autônoma denominada Sala 801 com instalações de apoio (copa, 2 banheiros convencionais e 1 banheiro para portadores de necessidades especiais) e áreas comuns representadas por hall, poço dos elevadores, escada enclausurada, antecâmara, duto de fumaça e área técnica.

Além das áreas localizadas nos pavimentos acima referidos o Edifício possui sobre o Ático (8º andar) uma área técnica (laje técnica) destinada aos equipamentos de ar condicionado central do Edifício.

Todos os pavimentos possuem extintores, hidrantes e mangueiras para combate de incêndio.

A edificação possui as seguintes instalações:

- Instalações gerais de alarme e combate a incêndio;
- Sistema de para-raios;
- Sinalização aérea e de garagem;
- Rede e instalações gerais de águas;
- Rede e instalações gerais de águas pluviais e esgotos sanitários;
- Rede e instalações gerais elétricas, cabeamento estruturado e grupo-gerador de emergência;
- Rede e instalações gerais do sistema de ar condicionado e elevadores, e
- Rede e instalações gerais telefônicas e de lógica.

Fotografias:

Pavimento – Ático

Pavimento – Telhado

Pavimento corrido – Cobertura / Ático

Pavimento corrido – Banheiros (Mas e Fem. / PNE) e copa

Escada e Pavimento corrido – Tipo

Quadros instalações e Hall Elevadores

Estacionamento coberto – Subsolo e Fachada

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O bairro Saco Grande é um distrito situado na zona norte da Ilha de Santa Catarina, pertencente ao Município de Florianópolis, possuindo concentração de renda e índice de desenvolvimento acima da média.

O mercado imobiliário de edifícios corporativos nos últimos 4 anos esteve aquecido, mas apresenta indícios de desaceleração. A queda de alguns indicadores econômicos aliada à possibilidade da entrada no mercado de muitos empreendimentos comerciais em curto prazo deverá mudar as condições de mercado verificadas nos últimos anos.

Atualmente, com a expectativa do novo plano diretor do município, os empreendimentos em fase de construção e projetos aprovados estão estimados em 300 mil metros quadrados, ou seja, 90% do atual inventário de alto padrão. Apesar desta nova variável, a velocidade de absorção dos imóveis que foi elevada nos últimos anos demonstra sinais de acomodação, em parte explicadas pelos preços acima da média praticados nos últimos empreendimentos entregues. O cenário, no entanto, não é de pessimismo. As empresas do setor estimam que a taxa de vacância entre 7% e 12% é uma condição saudável para demanda e oferta.

No mercado de locação de imóveis comerciais observa-se também o indicativo de excesso de oferta e acomodação dos preços.

O mercado de Santa Catarina apresentou em 2013 taxa de vacância/disponibilidade de 7,6% - número 4,3% superior ao verificado no trimestre anterior – *Fonte: NAI Dworking /*

O aumento da vacância ocorreu em função da área disponível remanescente do trimestre anterior somada à devolução de área em outros empreendimentos bem como a quantidade de novos imóveis que o mercado recebeu considerando a velocidade de absorção estável.

O gráfico abaixo mostra a variação anual da vacância no estado:

Fonte: NAI Dworking / Giacomelli

Região com estrutura de mercado de elevado grau de concentração de vendedores, sendo os compradores com características de investidores em imóveis para locação e de profissionais liberais, para um produto inovador para o local, considerando a expansão atual com a implantação de grandes empreendimentos comerciais, além do Shopping Center existente.

Quanto à conduta de mercado referente à política de preços, aparente regime de oligopólio com a prática de preços de vendas a prazo, parcelas intermediárias, financiamentos hipotecários e outros, como opção de permutas.

Com relação ao desempenho evidenciamos uma evolução com tendências de crescimento do mercado, em razão dos incentivos municipais para grandes empreendimentos na região. Nível de oferta normal para o momento e preços estáveis como resultado da forte elevação até 2012.

Na região da SC-401 verificou-se o aumento de 13,9% nas ofertas em 2013, que ocorreu principalmente pela entrega dos empreendimentos comerciais e corporativos parcialmente locados e comercializados. Comparando ao percentual registrado no trimestre anterior, o setor constata aumento de 11,9%.

Segundo dados do setor, no total foram detectados mais de 20.000,00m² disponíveis em empreendimentos corporativos existentes de alto padrão, para locação.

A absorção líquida trimestral foi positiva em 62.250 m², resultado contrário ao apresentado no trimestre do ano anterior, onde foi registrada absorção liquida negativa.

As regiões da SC-401, Itacorubi e Centro foram as que mais contribuíram para o número.

A média de aluguel alcançou R$ 46,50/m²/mês, número 2% superior ao trimestre anterior, justificado pelo novo inventário e baixa vacância de 7,6%.

No ano de 2014 o inventário projetado é de 50 mil m² e 42% deste total estará na região da SC-401, até o ano de 2015, o inventário existente de edifícios corporativos de alto padrão poderá alcançar 50 Mil m². – Fonte: NAI/Dworking / Giacomelli

As tendências do mercado catarinense de escritórios Classes A e A+ para o final de 2014 são as seguintes:

- Vacância – Oscilação entre 7% e 12%.
- Absorção – Projeção de absorção líquida acumulada entre 20 mil m² e 30 mil m².
- Preços – Aumento acumulado de 8% a 10% no decorrer do ano.
- Novo Estoque – Entrega de 30 mil m², distribuídos entre as regiões da SC-401, Agronômica e Beira Mar Norte, cada qual com 34%, 25% e 22%.

Fonte: NAI/Dworking / Giacomelli

6. MODELO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Referências Normativas

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

6.2. Valor de venda – Situação Atual

6.2.1 - METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

Para a determinação do valor de avaliação de venda do empreendimento foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

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.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o tratamento de dados executado através de Regressão Linear Múltipla, pesquisando a tipologia de salas comerciais, andares inteiros e prédios inteiros. O método permite identificar o valor de venda do bem por meio de comparação com imóveis assemelhados e de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Utilizou-se desta metodologia também, face à existência de elementos de mercado em número suficiente, à constituição da amostra, às características dos dados pesquisados e do imóvel avaliando e ao grau de confiabilidade que o método apresenta de acordo com o preconizado na norma NBR-14.653-2.

A pesquisa foi dirigida para imóveis com vocação assemelhada, isto é, salas, pavimentos inteiros e prédios inteiros comerciais, localizados nos bairros Centro, Agronômica, Trindade, Itacorubi e Saco Grande, buscando-se em cada dado as informações que se imaginava interferir na formação dos valores de venda.

Buscou-se formar amostra representativa deste mercado. Foram pesquisados dados de mercado nos meses de Fevereiro e Março/2014 junto às imobiliárias da cidade, incorporadoras e proprietários de imóveis. Também foram considerados dados disponíveis e atualizados do Banco de Dados da Caixa Econômica Federal, GIDUR/FL – Avaliar Bens, agregando segurança ao processo avaliatório.

Os preços pesquisados mostram sinal de representatividade dos valores de mercado e as fontes de informação são variadas e consideradas confiáveis. Os dados pesquisados e os resultados obtidos encontram-se nos anexos.

6.2.1.1. - TRATAMENTO DE DADOS

A técnica mais utilizada, quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras, que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços, é a análise de regressão.

No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformada, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório, oriundo de variações do comportamento humano – habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, entre outras – imperfeições acidentais de observação ou de medida e efeitos de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo.

Para encontrar os valores de venda de salas, lojas, pavimentos e edifícios inteiros comerciais utilizamos para o tratamento dos dados um programa desenvolvido pela Pelli Sistemas, denominado SISREN Windows, versão 1.98, que utiliza a inferência estatística e a metodologia da Regressão Linear Múltipla e Redes Neurais. Consegue-se com isso a possibilidade de análise das influências na variabilidade dos preços de cada característica dos imóveis, pesquisando-se aquelas que são importantes na formação do valor. O programa auxilia a obtenção de um modelo de explicação dos preços, baseado nas informações de mercado. Tem-se ao final a resposta do mercado, com o mínimo de influência subjetiva no processo, e o intervalo probabilístico em que o valor do imóvel se encontra.

6.2.1.2 - NÚMERO DE DADOS e VARIÁVEIS UTILIZADAS

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 49 dados de venda de imóveis comerciais, sendo 20 dados de andares corridos, que permitiram a obtenção da equação de venda de imóveis (conforme planilhas em anexo). 40 elementos foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas na região e imediações do bairro com características similares ao local do avaliando, contemplando o período de 25/Fev a 27/Mar/2014.

6.2.1.3 – VARIÁVEIS ESTUDADAS

Após estudo do mercado imobiliário específico de imóveis comerciais, foram analisadas as variáveis que influenciaram na variação dos preços.

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação a sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (bairro, logradouro, distância a pólo de influência, dentre outros) e econômicas (tais como, oferta ou transação, época, condição do negócio – à vista ou a prazo); devem ser escolhidos com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes.

(*) @Centro: variável dicotômica que indica a localização do imóvel em relação ao polo valorizante da cidade. Temos como premissa que a localização de imóvel comercial no centro da cidade é mais favorável (Nota=2) do que fora do centro (Nota=1) e com isso aumente seu valor unitário, dadas às características próprias de valorização de centros urbanos. Esse comportamento foi verificado no modelo adotado. Para o avaliando a Nota é 1.

(*) @Equipamento: variável dicotômica que indica os equipamentos componentes das instalações das edificações e infraestrutura. Temos como premissa que os prédios comerciais considerados com instalações completas e não obrigatórias, tais como: controle de acesso, sistema de CFTV, detectores de fumaça, grupo-gerador de emergência, central de ar condicionado, apresentam condições mais favoráveis (Nota=2) e que as edificações com instalações parciais, sem todos ou parte desses componentes, são menos favoráveis (Nota=1) e com isso aumente seu valor unitário, pelo fato de proporcionar maior valor agregado a empreendimentos desse porte e tipo comercial. Esse comportamento foi verificado no modelo adotado. Para o avaliando a Nota é 2.

(*) Padrão de Acabamento: variável qualitativa, definida em três padrões diferentes, por códigos alocados, que diferencia os imóveis de acordo com sua qualidade de acabamento, sendo:
Padrão Normal: 3
Padrão Normal-Alto: 4
Padrão Alto: 5
Esta variável, neste formato (códigos alocados), apresentou comportamento adequado com aumento do valor unitário e foi confirmada no modelo adotado. Para o avaliando a Nota é 5.

Sanitários: variável quantitativa que indica o nº de sanitários convencionais vinculados às salas/pavimento corrido. Tem-se a premissa que o imóvel com maior número de sanitários apresenta maior valor unitário, porém esta variável foi retirada do modelo por apresentar pouca importância estatística na variação dos preços;

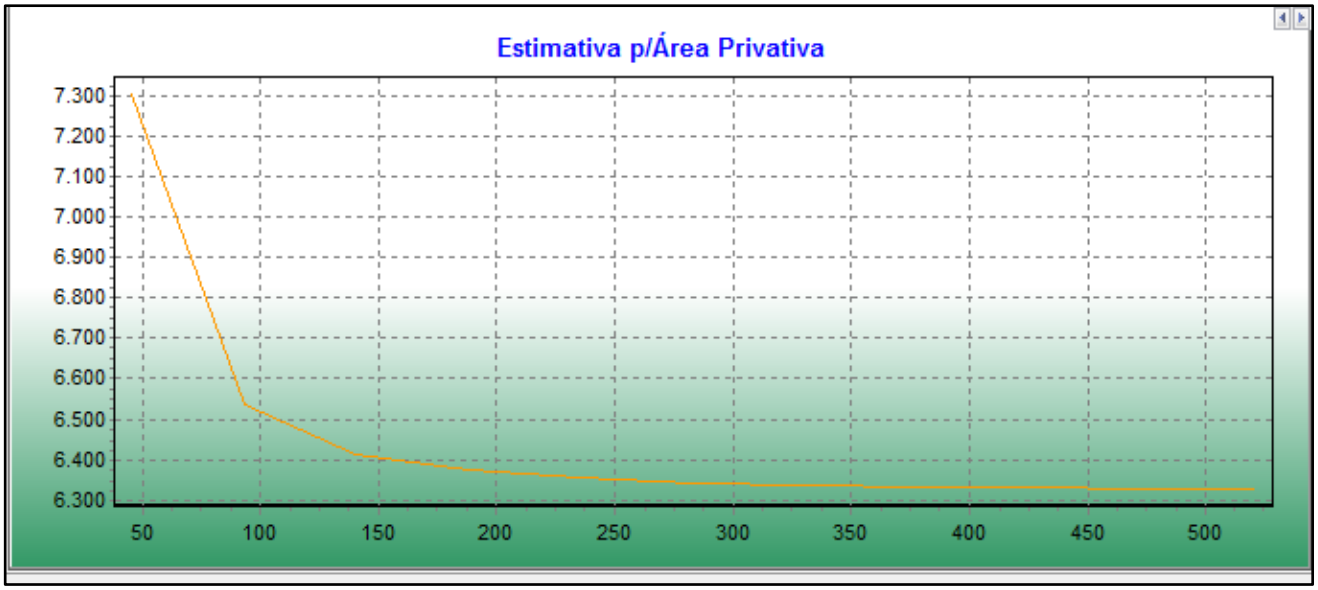
@Elevador: variável dicotômica que indica a existência ou inexistência do equipamento no prédio. Tem-se a premissa que o imóvel com elevador apresenta maior valor unitário, porém esta variável foi retirada do modelo, pois todos os dados pesquisados possuem elevador;

(*) Total Vagas: variável quantitativa que indica o nº de vagas de garagens vinculadas às salas / pavimentos corridos, variável tratada com sua área incorporada à área privativa do imóvel. Tem-se a premissa que o imóvel com vaga de garagem apresenta incremento no valor unitário do imóvel, justamente por agregar valor total. Esse comportamento foi verificado no modelo adotado. Para o avaliando a opção foi considerada de 3 vagas de garagem por pavimento corrido, haja vista o total de 28 vagas que ficarão disponibilizadas para o edifício;

Pavimento: variável quantitativa, que indica o nº do andar das salas/pavimento corrido. Tem-se a premissa que o andar quanto mais alto, apresenta maior valor unitário, porém esta variável foi retirada do modelo por apresentar pouca importância estatística na variação dos preços;

@Logradouro-Rua: variável dicotômica que indica a localização do imóvel (frente do acesso principal) para Avenida / Rua principal / Corredor principal (Nota=2) ou para Rua secundária / Travessa / Corredor Secundário (Nota=1). Tem-se a premissa que o imóvel com acesso principal voltado para Avenidas apresenta maior valor unitário, porém esta variável foi retirada do modelo por apresentar pouca importância estatística na variação dos preços;

(*) Área Privativa: área privativa efetiva, em metros quadrados, da unidade comercial (sala/pavimento corrido) incluindo a área da vaga de garagem, quando vinculada, como variável quantitativa. Tem-se como premissa que o aumento da área total do imóvel diminua o valor unitário de venda, tendência confirmada pelo modelo estatístico. A utilização deste parâmetro para o modelo de valores de venda é devido à observação do comportamento do mercado, que adota o critério de informação da área total do imóvel, incluindo a da vaga de garagem, para a formação do valor para prédios inteiros. Este regressor demonstrou significância estatística, sendo utilizado no modelo. Valor mínimo da amostra – 45,45m² e Valor máximo da amostra – 521,00m²;



Valor Total: variável quantitativa que representa o valor total da venda do imóvel pesquisado, em R$. A variável foi abandonada por opção, uma vez que a variável do tipo valor unitário permite melhor comparação das informações e conclusões;

@Tipo Comércio: variável dicotômica que indica a caracterização quanto à utilização como loja térrea (Nota=2) ou salas comerciais nos demais pavimentos (Nota=1). Tem-se a premissa que o imóvel como loja ou sala no pavimento térreo (rés ao chão) ou mezanino apresenta maior valor unitário, porém esta variável foi retirada do modelo por apresentar pouca importância estatística na variação dos preços;

Origem da Informação: variável dicotômica que procura representar a natureza do evento, sendo nota 1 (um) para transação e nota 2 (dois) para oferta de mercado. Adotou-se a premissa de que possa haver uma diferença, para menor, entre o preço ofertado e o transacionado. Porém esta variável foi retirada do modelo por não conseguirmos dados comprovados suficientes para transação, para o padrão do prédio em estudo, o que provoca micronumerosidade a um nível que contraria as recomendações normativas;

Data: variável quantitativa que representa o mês do evento, sendo jan/2000 equivalente ao mês 1 (um) – 170 (Fev/2014) e 171 (Mar/2014). A variável busca identificar a variação dos valores pesquisados no decorrer do tempo, sendo adotado o mês de Fevereiro de 2014 (mês 170) como o início de nossas pesquisas. Tem-se como premissa de que haverá crescimento dos valores unitários mensais de venda com o passar do tempo. Variável não utilizada, por opção, haja vista o curto período de utilização dos dados da pesquisa.

(**) Valor unitário com vagas: variável quantitativa dependente que expressa o valor por metro quadrado de venda (R$/m²), dos imóveis pesquisados, calculados em relação à soma da área total das salas e pavimentos comerciais com as áreas totais das vagas.

PRÉDIO COMERCIAL – VENDA

Legenda das Variáveis Utilizadas na Regressão Quadro Resumo – Venda (**) Variável dependente							
Item	**Variável**	**Nomenclatura**	**Unidade**	**Tipologia**	**Expectativa crescimento**	**Descrição**	**Definições Padrão**
1 (**)	Valor unitário	Vlr Unit (R$/m2)	R$	Quantitativa	Normal	Valor unitário venda	Valor unitário de venda /área priv. (R$/m2 de área)
2	Localização	@Centro	Adimensional	Dicotômica	Positiva	Proximidade polo valorizante	Centro – 2 Não centro – 1
3	Equipamentos	@Equipamentos	Adimensional	Dicotômica	Positiva	Equipamentos Infraestrutura	Completo – 2 Parcial – 1
4	Padrão Acabamento	Padrão Acabamento	Adimensional	Qualitativa	Positiva	Em equivalência ao padrão CEF	Padrão construtivo 3-Normal 4-Normal-alto 5-Alto
5	Vagas de Garagem	Total Vagas	UN	Quantitativa	Positiva	Número de vagas de garagem vinculadas	Número de vagas por unidade comercial
6	Área Privativa	Área Privativa	M2	Quantitativa	Negativa	Quantidade	Área Privativa com vg vinculada

6.3 - VERIFICAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS DO MODELO

6.3.1 – PRÉDIO COMERCIAL – VENDA

A equação de regressão do modelo matemático-estatístico adotado para a avaliação de valor de venda de salas e pavimentos comerciais consta dos anexos e é assim representada, na forma direta:

- Modelo ajustado:

```
Valor Unitário = 1/(
                  +0,01103813746
                  -0,000558948246 * @Centro
                  -0,001453820792 * Equipamentos
                  +0,01607101444 / Padrão Acabamento
                  -7,775184078E-005 * Total Vagas
                  -1,811131899 / Área Privativa²)²
```

6.3.2 - ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DOS RESULTADOS

Coeficiente de Correlação

Significa o grau de aderência dos pontos ou dados pesquisados à curva dos modelos ajustados. O Coeficiente de Correlação do modelo ajustado é 0,9283594, o que demonstra uma correlação forte.

Coeficiente de Determinação

Representa o percentual de valor explicado pelos modelos.

O Coeficiente de Determinação encontrado para o modelo estudado é 0,8618511, significando que 86,18% da variabilidade dos preços observados é explicada pelo modelo adotado.

A complementação em relação à unidade (1,00) deve-se a variáveis não estudadas, características do mercado e imperfeições da amostra.

Análise das Variâncias

A estatística de Fischer (F) foi efetuada nos modelos e os testes de hipóteses demonstraram a ocorrência de regressão ao nível de confiabilidade mínima de 99%, para o modelo estatístico adotado.

Significância dos Regressores

Os regressores do modelo ajustado apresentaram significância inferior ao limite estabelecido em norma, de 20% para a fundamentação II, indicando que são importantes na formação do valor.

Para a significância foi aplicada a estatística de Student. Na planilha de resultados abaixo e nos anexos estão demonstrados os valores de "t" para cada regressor e sua confiabilidade.

	Variáveis	Equação	Relação	t Calcul...	Signific...
☑	@Centro-Shopping	x	9,58	-2,02	**5,06**
☑	Equipamentos	x	28,05	-5,42	**0,01**
☑	Padrão Acabamento	1/x	2,80	6,42	**0,01**
☐	Sanitários				
☐	Elevador				
☑	Total Vagas	x	1,50	-1,36	**18,07**
☐	Pavto				
☐	@Logradouro-Rua				
☑	Área Privativa	$1/x^2$	-0,51	-2,05	**4,76**
☐	Valor Total				
☐	Tipo Comércio				
☐	@Padrao-Alto				
☐	Data do Evento				
☐	Origem Informação				
☑	**Valor Unitário**	**$1/x^{1/2}$**			

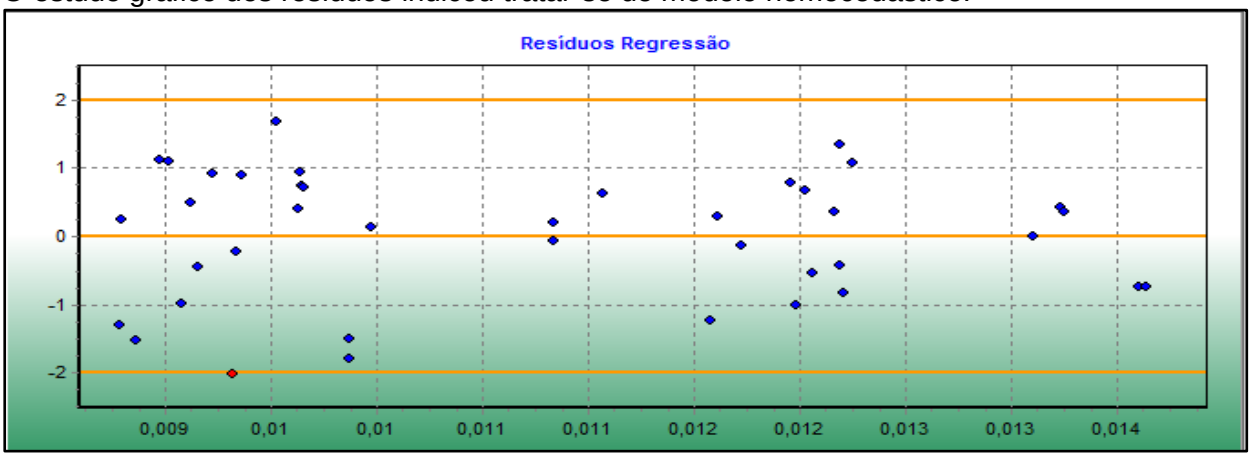
Auto-regressão

Foi efetuada a análise dos resíduos, observando-se que são independentes e não correlacionados.

A Análise Estatística de Durbin-Watson apresentou não auto-regressão em um nível de 90% para salas comerciais, quanto à variável temporal do modelo.

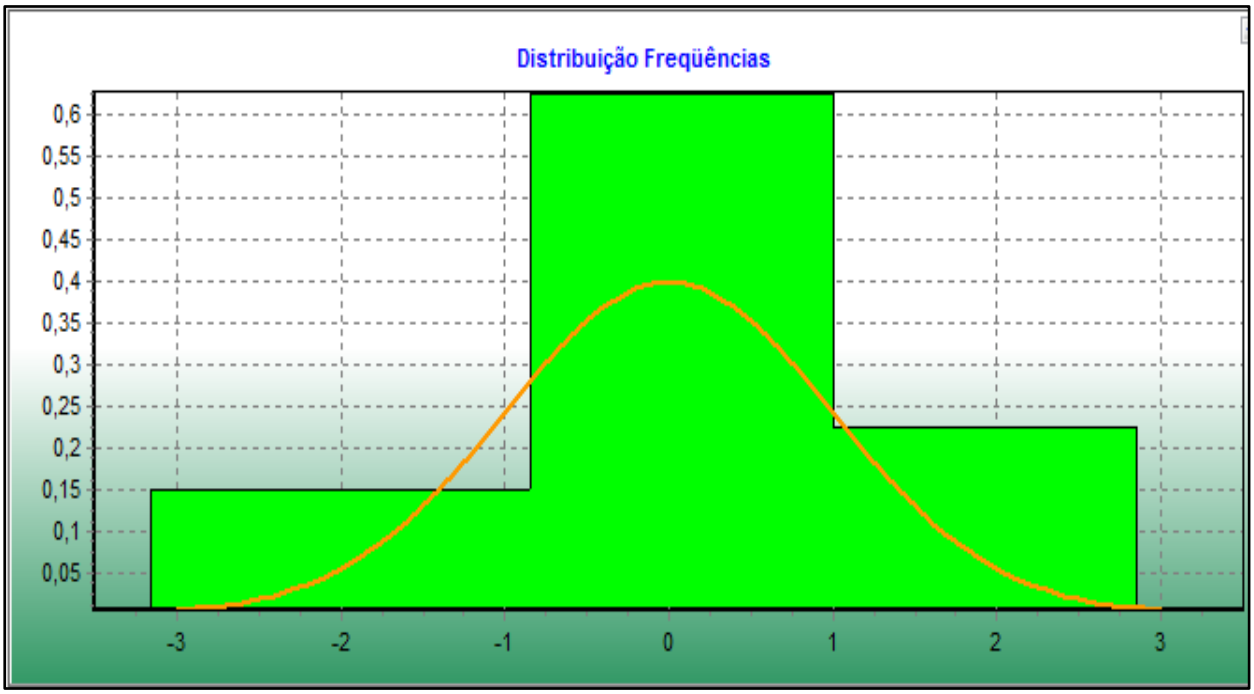
Homocedasticidade

O estudo gráfico dos resíduos indicou tratar-se de modelo homocedástico.



Normalidade dos Resíduos

A comparação da distribuição dos resíduos da equação adotada (70, 92 e 97%) com a Curva Normal padronizada (68, 90 e 95%) mostrou-se semelhante, garantindo a normalidade dos resíduos no modelo adotado.



7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no anexo IV).

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objeto da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. A tabela de Fundamentação para Modelos de Regressão Linear para o valor de venda encontra-se nos anexos.

De acordo com a tabela do item 11, constante no anexo, a avaliação para valor de venda de salas e pavimentos comerciais enquadra-se como Avaliação com Grau de Fundamentação II, com a utilização de modelo de regressão linear, conforme descrição da NBR-14.653-2, seguida e respeitada em todo o presente trabalho.

Conforme as páginas de estimação de valores (médio, mínimo e máximo), constantes do Anexo I, o Grau de Precisão das Estimativas de Valores é o Grau III, para a tipologia de salas e pavimentos comerciais.

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR

8.1 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - Diretrizes

Os valores adotados, como representativos de mercado, conforme a NBR-14653/2011-Parte. 2 estão no intervalo em torno do valor arbitrado com amplitude igual ao intervalo de Confiança de 80% para a estimativa de tendência central.

Considerando os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando temos:

Atributos de entrada do imóvel como novo:

Variáveis independents	Atributos individualizados adotados
@Centro	1
@Equipamentos	2
Padrão de Acabamento	5
Total Vagas	3 vagas por pavimento corrido
Área Privativa (m2)	Conforme planilha Anexo III

8.1.1 – CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

O modelo ajustado, os testes estatísticos e as projeções dos valores de venda para o imóvel avaliando encontram-se nas planilhas anexas. Destaca-se que o modelo ajustado possui a variável dependente explicada na forma inversa, sendo adotada a moda como parâmetro de tendência central para a avaliação.

Para a determinação do Valor Unitário do imóvel, como explicado no item 8.1, foi considerado a área total do prédio e das áreas destinadas às garagens. As vagas de garagem foram tratadas com o auxílio do regressor número de vagas de estacionamento no corpo do prédio, variável quantitativa, sendo a influência do número de vagas incorporada na equação de regressão adotada.

8.1.2 - PROJEÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS

Para a projeção dos valores unitários de venda na equação adotada, utilizamos os seguintes parâmetros, com os resultados no quadro a seguir e também constante do Anexo I deste laudo:

END	COMP	Número de Pavimentos Tipo	Centro	EQP	PA	VG	AP	VU-MIN	VU-MED	VU-MAX
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	1	1	2	5	3	379,38	8.442,47	9.001,73	9.618,45
		1	1	2	5	3	423,38	8.437,16	8.997,49	9.615,55
		4	1	2	5	3	512,40	8.430,30	8.992,02	9.611,82
		2	1	2	5	3	483,96	8.432,08	8.993,45	9.612,79
		1	1	2	5	3	474,86	8.432,72	8.993,96	9.613,14

A área considerada do empreendimento de 4.295,14m2 decorrente da soma das áreas dos pavimentos corridos com vagas vinculadas (AP) no quadro acima varia de 379,38m2 a ***512,40m2*** por pavimento.

Área considerada para avaliação do empreendimento, relativa às áreas de cada pavimentos corrido (Loja e Salas) com as vagas de garagem vinculadas, esta dentro do limite amostral do regressor, contendo as mesmas considerações dos elementos que compõe o banco de dados da pesquisa, que variaram de 45,45m2 a ***521,00m2***.

Considerando que as áreas dos pavimentos corridos do imóvel avaliando são menores que o limite amostral do banco de dados da pesquisa, não houve extrapolação para calculo do valor unitário. No entanto, como a avaliação engloba o edifício inteiro com 4.295,14m2 de área total calculada (somatório dos pavimentos corridos - loja e salas), será considerada a extrapolação dessa variável, sem alterar as especificações da metodologia adotada, haja vista as validações anteriormente mencionadas.

8.1.3 - VALORES TOTAIS DE VENDA PARA O IMÓVEL

Mantidas todas as premissas utilizadas para a composição da equação, variadas para a composição dos cenários de Valor Mínimo e Valor Máximo, tem-se os seguintes intervalos para o valor de mercado para venda do edifício inteiro onde é necessário multiplicar os valores unitários pela respectiva área de cada pavimento corrido, de onde se obtém em resumo:

VALOR TOTAL (R$)				
Tipologia		Valor Total R$ mín.	**Valor Total R$ méd.**	Valor Total R$ máx.
Imóvel Avaliando		36.216.840,00	**38.265.257,00**	41.288.207,00
VALOR UNITÁRIO POR M2 (R$/m2) DE ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA				
Tipologia	Área Total Construída (m²)	Valor Total R$/m2 mín.	**Valor Total R$/m2 méd.**	Valor Total R$/m2 máx.
Imóvel Avaliando	4.799,45	7.542,53	**7.972,84**	8.602,70

8.1.4 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO PARA VALOR DE VENDA E DATA DE REFERÊNCIA

Valor de Mercado para Venda
Avaliamos o valor de venda do edifício inteiro FLORIPA OFFICE I, situado à Rodovia Virgílio Varzea, snº - inserido no Complexo Condominial SHOPPING CENTER FLORIANÓPOLIS – Saco Grande – Florianópolis - SC, atualmente desocupado, em R$ **38.300.000,00 (Trinta e oito milhões e trezentos mil reais)**.

Valor de Venda do empreendimento nas condições atuais de mercado, objeto do presente laudo de avaliação é de R$ 38.300.000,00 de acordo com suas características específicas e expostas nos anexos.

Qualquer valor entre os limites de R$ 36.217.000,00 a R$ 41.288.000,00, pode ser considerado valor de venda de mercado nas condições pressupostas, sendo válido para a presente data (23/04/2014).

8.2 - OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Para a edificação de empreendimentos deste porte, a Prefeitura Municipal de Florianópolis exigia, de acordo com a LC 001/97 (em vigor quando da emissão do Alvará de construção), uma vaga de garagem para cada 50,00m² de escritório, o que é atendido antes do desmembramento do Condomínio.

Para o imóvel avaliando, seriam então 75 vagas de garagem, porém após o desmembramento conforme Instrumento Particular de Convenção de Condomínio do Condomínio Floripa Office I, foram consideradas autônomas 17 vagas de garagem livres, conforme matriculas individualizadas e descritas no item 2 acima.

Conforme parecer do Incorporador em anexo, a edificação poderá abrigar até 28 vagas de garagem, sendo atualmente 17 vagas de garagem livres e mais 11 vagas a serem implementadas no pavimento subsolo e estacionamento, totalizando as 28 vagas de garagem, sendo que passariam a ser consideradas as 17 vagas autônomas como bloqueadas, o que ainda assim, não atenderia o limite imposto pelo poder público. Para a avaliação do valor de venda, utilizamos o regressor “Total de Vagas” onde consideramos 3 (três) vagas por cada um dos 9 pavimentos de escritório, mantendo as mesmas características dos imóveis da pesquisa.

Consideramos, portando, o valor da diferença para as 47 vagas faltantes, absorvidas pelo modelo de regressão linear adotado em seu intervalo de confiança de 80%, uma vez que o avaliando teve seu valor projetado pela área total e pelas características específicas do imóvel.

Os valores de venda encontrados para o imóvel avaliando mantém sintonia com os preços praticados no mercado. Os sinais dos regressores são coerentes com a hipótese inicial do avaliador ou explicados juntamente com as variáveis utilizadas e a interpretação dos resultados.

Em que pese a amostra trazer dados de oferta e quanto ao número total de vagas de garagem, o empreendimento apresenta características únicas notadamente nos equipamentos da central de ar condicionado e do grupo-gerador de 500KVA para demanda total, além da proximidade do Shopping Floripa, questões consideradas para adoção do valor médio.

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

A publicação, a reprodução total ou parcial deste trabalho e de suas informações, inclusive a pesquisa, e o seu uso para finalidades diferentes, somente poderão ser efetuados mediante a autorização expressa do autor deste Laudo, bem como da CEF-GIHAB/FL.

Ratificando, tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não se realizou medição de campo, tampouco análise sob o aspecto legal das documentações apresentadas.

Logo, não se entrou no mérito do imóvel apresentar vícios ou defeitos quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução, etc.

Este laudo é composto por 1(uma) folha de rosto, 30 (trinta) folhas de corpo e 08 (oito) anexos.

10.ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Documentação Fotográfica e/ou mapa de localização dos dados amostrais;
- Anexo III: Cálculos–modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valores, etc.
- Anexo IV: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;
- Anexo V: Documentação Fotográfica (e croquis de localização do imóvel, sempre que necessário);
- Anexo VI: ART Nº 5054865-5 – 24/04/2014
- Anexo VII: Documentação do imóvel
- Anexo VIII: Outros / 3 Convenções de Condômino e Quadro de área.

Palhoça/SC, 23 de Abril de 2014.

Responsável técnico: João Fernando B Miranda
CPF: 065.593.443-15
Eng – CREA/SC 081.744-3
ART Nº 5054865-5

Responsável legal: Fábio Marcizio Gonçalves
CPF: 042.251.549-39
Nome da empresa: Grupo Fazso Arq & Urb Ltda - ME
CNPJ: 08.916.065/0001-93

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Sala Comercial

2) **Data de referência:**

- quinta-feira, 27 de março de 2014

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	15
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	49
Dados utilizados no modelo:	40

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9283594 / 0,8780864
Coeficiente de determinação:	0,8618511
Fisher - Snedecor:	42,42
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	97%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,50%

SisDEA Home - Modelagem de Dados

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	5	0,000	42,422
Não Explicada	0,000	34	0,000	
Total	0,000	39		

1) Equação de regressão:

1/Valor Unitário½ = +0,01103813746 -0,000558948246 * @Centro-Shopping -0,001453820792 * Equipamentos +0,01607101444 / Padrão Acabamento -7,775184078E-005 * Total Vagas -1,811131899 / Área Privativa²

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
@Centro-Shopping	x	-2,03	5,07
Equipamentos	x	-5,43	0,01
Padrão Acabamento	1/x	6,42	0,01
Total Vagas	x	-1,37	18,07
Área Privativa	1/x²	-2,05	4,77
Valor Unitário	1/y½	10,44	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para @Centro-Shopping	Isoladas	Influência
Equipamentos	0,37	0,13
Padrão Acabamento	-0,51	0,04
Total Vagas	0,39	0,15
Área Privativa	-0,08	0,02
Valor Unitário	-0,61	0,33

Correlações parciais para Equipamentos	Isoladas	Influência
Padrão Acabamento	-0,45	0,37
Total Vagas	0,41	0,07
Área Privativa	-0,25	0,30
Valor Unitário	-0,71	0,68

Correlações parciais para Padrão Acabamento	Isoladas	Influência
Total Vagas	-0,41	0,00
Área Privativa	0,08	0,13
Valor Unitário	0,82	0,74

Correlações parciais para Total Vagas	Isoladas	Influência
Área Privativa	-0,60	0,64
Valor Unitário	-0,47	0,23

Correlações parciais para Área Privativa	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,06	0,33

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

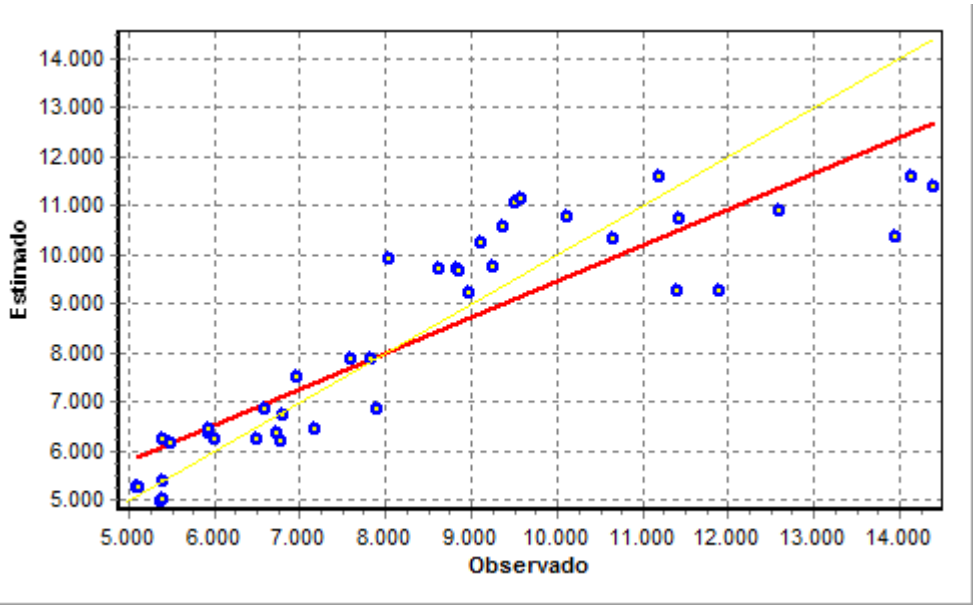
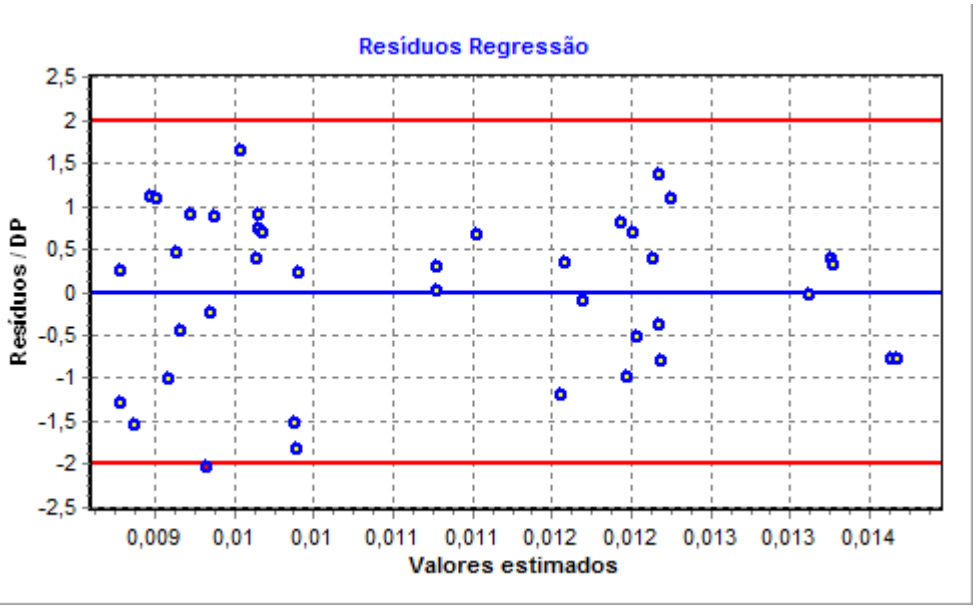


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Modelo do SisDEA

Autor:	Grupo Fazso - Fernando Miranda
Modelo:	Sala Comercial
Data de criação:	27/03/2014
Área de concentração:	Avaliação de Bens
Tipologia em estudo:	Escritórios

Descrição do modelo:

Pavimento corrido

Dados do modelo:	49	
Dados utilizados:	40	
Variáveis do modelo:	6	
Variáveis utilizadas:	6	
	Regressão	**Estimativa**
Coef. de correlação	0,92835937	0,87808639
Coef. de determinação	0,86185112	0,771035708
Desvio padrão	0,000672531	1355,952816
Normalidade:	[70, 92, 97]	

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
@Centro-Shopping	1,33	1,00	2,00	0,00	-2,03	5,07	x
Equipamentos	1,68	1,00	2,00	0,00	-5,43	0,01	x
Padrão Acabamento	0,25	0,20	0,33	0,02	6,42	0,01	1/x
Total Vagas	3,23	0,00	12,00	0,00	-1,37	18,07	x
Área Privativa	0,00	0,00	0,00	-1,81	-2,05	4,77	$1/x^2$
Valor Unitário	0,01	0,01	0,01	0,01	10,44	0,01	1/y½

Análise da Variância

Fonte de Variação	Soma dos	Graus de	Quadrado	F
Explicada	9,5937E-05	5	1,919E-05	42,42226
Não explicada	1,5378E-05	34	4,523E-07	
Total	0,00011132	39		

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço	sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro	sim
Informante	Texto	Texto	Informante	sim
Telefone	Texto	Texto	Telefone	sim
´@Centro	Numérica	Dicotomica	Logradouro 1-Centro 2-Bairro	sim
´@Equipamentos	Numérica	Dicotomica	Qualidade dos Equipamentos disponíveis ao imóvel: 1-Parcial 2-Completa	sim
Padrão Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Qualidade dos Acabamentos do imóvel, definida; Alto(5) Normal-Alto(4) Normal (3) Normal-baixo(2) Baixo(1).	sim
Sanitários	Numérica	Proxy	Define a quantidade de sanitários disponíveis no imóvel;	não
´@Elevador	Numérica	Dicotomica	Prédio com instalação de: 1 - sem elevador 2 - com elevador	não
Total Vagas	Numérica	Quantitativa	Vagas de estacionamento por unidade autônoma	sim
Pavto	Numérica	Proxy	Andar Térreo=1	não
@Logradouro-Rua	Numérica	Dicotomica	Bairro 1- fora do centro valorizante 2- no centro valorizante	não
Área Privativa	Numérica	Quantitativa	Define a Ärea Privativa, conforme Planilha de Áreas, ou Domementação do imóvel;	sim
Valor Total	Numérica	Quantitativa	Valor Total do Imóvel colhido para fazer parte da amostra, medido em Reais (R$);	não
Tipo Comércio	Numérica	Dicotomica	Define o Tipo de Comércio do entorno do imóvel, da seguinte forma: 1 - Sala comercial/pavimentos; 2 - Loja / Sala comercial térreo / Mezanino;	não
@Padrao-Alto	Numérica	Dicotomica	Padrão de Acabamento 1-Nomal 2-Alto	não
Data do Evento	Numérica	Proxy	Data Pesquisa Jan2000=1	não
Origem Informação	Numérica	Dicotomica	Define o tipo de negociação realizada com o imóvel, da seguinte forma: 1 - Transação efetuada; 2 - Oferta de Mercado;	não
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor correspondente à unidade de área calculada, medido em R$/m2 (Valor Total dividido pela Área Calculada do imóvel);	sim

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	@Centro-Shopping	Equipamentos	Padrão Acabamento	Sanitários	Elevador	Total Vagas	Pavto	@Logradouro-Rua	Área Privativa	Valor Total	Tipo Comércio	@Padrao-Alto	Data do Evento	Origem Informação	Valor Unitário
Rodovia Admar Gonzaga, 440	America Officenter - Itacorubi - 30015 - Sala	27°34'34.60"S	48°30'39.19"O	Equipe Associada	1	2	4	1	2	3	1	2	201	1880000	1	1	171	1	9353,23
Rodovia Admar Gonzaga, 440	America Officenter - Itacorubi - 5365 - Sala	27°34'34.60"S	48°30'39.19"O	Dalton Andrade	1	1	4	1	2	1	1	2	48,57	330000	1	1	170	1	6794,32
Rua Acelon Pacheco da Costa, 115	Centro Empresarial Isola Grezzana, Loja 02 - Itaco	27°34'19"S	48°30'39.19"O	Dalton Andrade	1	1	3	1	2	0	1	1	48,99	265000	1	1	170	1	5409,27
Rua Acelon Pacheco da Costa, 115	Centro Empresarial Isola Grezzana, Loja 02 - Itaco	27°34'34.60"S	48°30'39.19"O	Dalton Andrade	1	1	3	1	2	0	1	1	54,04	275000	1	1	170	1	5088,82
Rua Acelon Pacheco da Costa, 115	Centro Empresarial Isola Grezzana, Loja 02 - Itaco	27°34'34.60"S	48°30'39.19"O	Terraz	1	1	3	1	2	1	1	1	103,56	559526	1	1	170	1	5402,92
Rua Acelon Pacheco da Costa, 115	Centro Empresarial Isola Grezzana, Loja 02 - Itaco	27°34'34.60"S	48°30'39.19"O	Terraz	1	1	3	1	2	1	1	1	117,03	628472	1	1	170	1	5370,18
Rua Acelon Pacheco da Costa, 115	Centro Empresarial Isola Grezzana, Loja 02 - Itaco	27°34'34.60"S	48°30'39.19"O	Invista	1	2	3	1	2	2	1	1	77,56	556567,36	1	1	170	1	7175,96

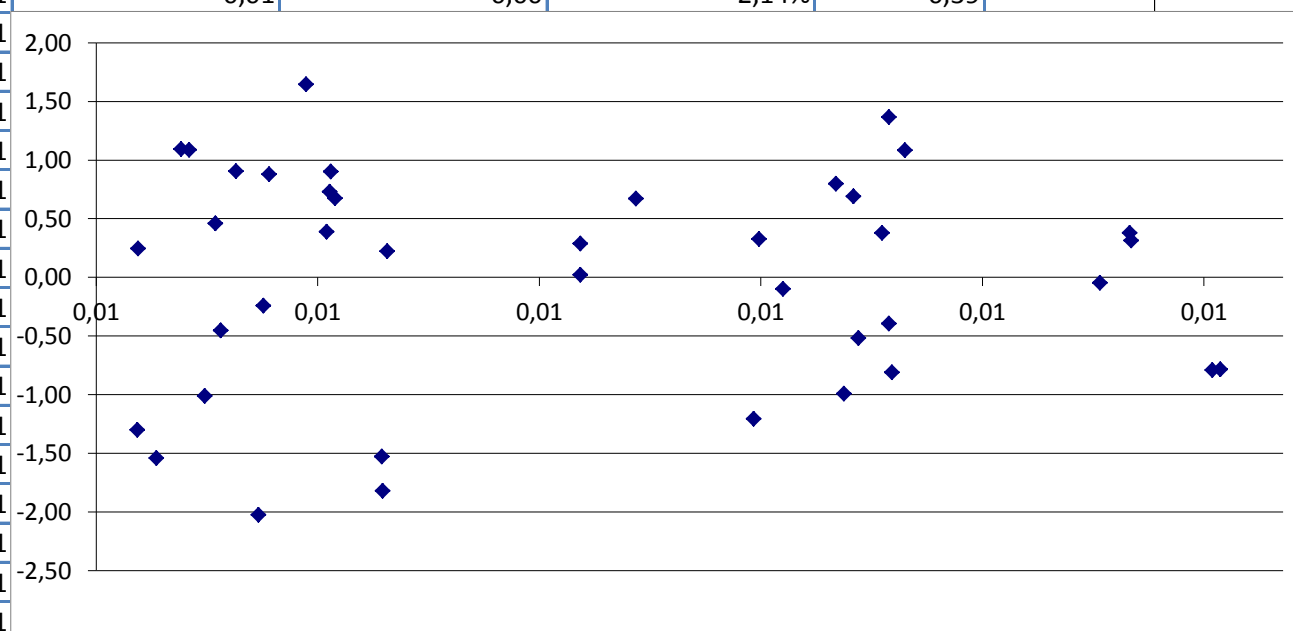
Ref. 71244	Ed Comercial - João Paulo - 71244 - Sala	27°34'19"S	48°30'42"W	Regente Imóveis	1	2	3	1	2	1	1	1	48	379000	1	1	171	1	7895,83
blue diamond - sala 104	Ed. Comercial - Blue	NI	NI	augusto álamo const	1	1	4	1	2	1	1	2	45,45	300000	1	1	171	2	6600,66
blue diamond - salas 905 e 906	Ed. Comercial - Blue	NI	NI	augusto álamo const	1	1	4	1	2	2	9	2	92,41	600000	1	1	171	2	6492,8
blue diamond - salas 903 e 904	Ed. Comercial - Centro	NI	NI	augusto álamo const	1	1	4	1	2	2	9	2	92,41	500000	1	1	170	2	5410,67
blue diamond - salas 901 e 902	Ed. Comercial - Centro	NI	NI	augusto álamo const	1	1	4	1	2	1	9	2	75,22	452000	1	1	170	2	6009,04
Rua Tenente Silveira - EdDallas	Ed. Comercial - Centro	NI	NI	(48) 9161.4343	2	2	5	2	2	0	2	2	23	235000	2	2	171	1	10217,39
Av. Osmar Cunha	Ed. Comercial - Centro	NI	NI	(48) 9936.3621	2	2	5	2	2	6	2	2	235	2200000	1	2	171	1	9361,7
Osvaldo R Cabral - Beira Mar- Ed. Centro Empre fp	Ed. Comercial - Centro	NI	NI	ibagy	2	1	4	2	2	3	2	1	50,28	350000	1	1	170	1	6961,02
Rio branco ed. Wilmar Henrique Becker	Ed. Comercial - Centro	NI	NI	ibagy	2	2	4	2	2	2	1	1	38,69	245000	2	1	171	1	6332,39
Rua Vidal Ramos - Ceisa Center	Ed. Comercial - Centro	NI	NI	(48) 9936.3621	2	2	4	2	2	1	2	2	32	200000	2	1	171	1	6250
D jaime câmara ed. Dom jaime	Ed. Comercial - Centro	NI	NI	ibagy	2	1	3	2	2	4	1	1	26,22	140000	1	1	170	1	5339,44
Ed Hoepcke Blue Center	Ed. Comercial - Centro	NI	NI	andrea cardoso	1	1	3	2	2	5	2	1	89,91	460000	1	1	170	1	5116,23
sc-401 scare corporate	Ed. Comercial - Centro	NI	NI	michel - brognoli	1	2	5	8	2	5	1	2	521	6200000	1	2	171	1	11900,19
sc-401 scare corporate	Ed. Comercial - Centro	NI	NI	michel - brognoli	1	2	5	8	2	5	1	2	438	5000000	1	2	171	1	11415,53

sc-401 scare corporate	Ed. Comercial - Centro	NI	NI	michel - brognoli	1	2	5	1	2	1	1	2	46	490000	1	2	171	1	10652,17
Rua Prof. Ayrton Roberto de Oliveira, 64	Ed. Isola Sarezzo - Itacorubi - SA0092 - Sala	27°34'34.60"S	48°30'39.19"O	Invista	1	1	4	1	2	3	1	1	81,74	550000	1	1	171	1	6728,65
Rod. José Carlos Daux, S/N	Ed. Techno Towers - João Paulo - 5590 - Sala	27°34'19"S	48°30'42"W	Dalton Andrade	1	2	4	1	2	3	1	2	156,72	1190000	1	1	170	1	7593,16
Rod. José Carlos Daux, S/N	Ed. Techno Towers - João Paulo - SA0033 - Sala	27°34'19"S	48°30'42"W	Invista	1	2	4	3	2	3	1	2	156,72	1228187	1	1	171	1	7836,82
Rua Orlando Phillipi	Ed. Techplan Office - Saco Grande - 1857355 - Sala	27°32'20"S	48°30'31"W	Invest Floripa	1	2	3	1	2	4	1	1	133,11	790000	1	1	170	1	5934,94
Rua Orlando Phillipi	Ed. Techplan Office - Saco Grande - 8703 - Sala	27°32'20"S	48°30'31"W	Gralha Imóveis	1	1	3	1	2	3	1	1	651,04	2935000	1	1	170	1	4508,17
Rua Orlando Phillipi	Ed. Techplan Office - Saco Grande - SC001 - Sala	27°32'20"S	48°30'31"W	Viva Real - Tina Schmidt	1	2	3	1	2	0	1	1	100,28	552000	1	1	170	1	5504,59
Rua Orlando Phillipi	Ed. Techplan Office - Saco Grande - SC002 - Sala	27°32'20"S	48°30'31"W	Viva Real - Tina Schmidt	1	2	3	1	2	5	1	1	133	790000	1	1	170	1	5939,85

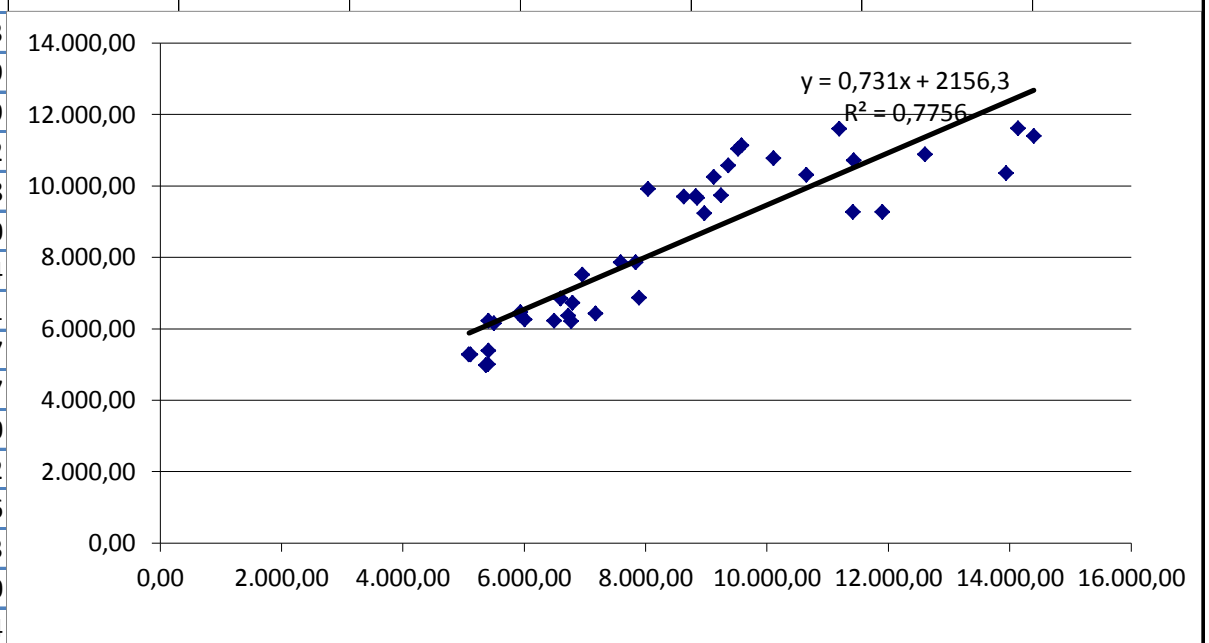
Rua Ferreira Lima	Goeldner Executive - Centro - 520 - Sala	27°35'40"S	48°33'2"W	Pessoal Imóveis	2	2	5	1	2	4	1	1	64,44	617545,7	1	2	171	1	9583,27
Rua Emilio Blum	Hantei Office Building - Centro - 5601 - Sala	27°35'40"S	48°33'2"W	Dalton Andrade	2	2	5	9	2	9	1	1	420	4000000	1	2	171	1	9523,81
Rua Emilio Blum	Hantei Office Building - Centro - S39-26839 - Sala	27°35'37.02"S	48°33'23.58"O	Brognoli	2	2	5	1	2	1	1	1	50,64	360000	1	2	170	1	7109
Avenida Rio Branco	Koerich Empresarial - Centro - 2692 - Sala	27°35'40"S	48°33'2"W	Smolka	2	2	5	1	2	5	1	2	57,13	808000	2	2	171	1	14143,18
Avenida Rio Branco	Koerich Empresarial - Centro - 5539 - Sala	27°35'40"S	48°33'2"W	Gralha Imóveis	2	2	5	1	2	2	1	2	260,43	2094000	1	2	171	1	8040,55
Avenida Rio Branco	Koerich Empresarial - Centro - SA105 - Sala	27°35'40"S	48°33'2"W	Invista	2	2	5	1	2	5	1	2	62,16	895000	2	2	171	1	14398,33
Rua Professor Ayrton Roberto de Oliveira, 32	Laguna Corporate Center - Itacorubi - 5458 - Sala	27°34'34.60"S	48°30'39.19"O	Dalton Andrade	1	1	4	1	2	1	1	1	81,13	550000	1	1	171	1	6779,24
Avenida Rio Branco	Maxim's - Centro - 20928.001 - Sala	27°35'40"S	48°33'2"W	Ibagy	2	2	4	1	2	2	1	2	62,44	560000	1	1	171	1	8968,61
Rua Rafael Bandeira	Pizzaria Basilico - Centro - 8264 - Prédio Comerci	27°35'40"S	48°33'2"W	Gralha Imóveis	2	1	3	1	1	0	2	1	200	1800000	2	1	171	1	9000

Av. Rio Branco com a Rua Padre Roma	Premier Office Center - Centro - 1944 - Sala	27°35'40"S	48°33'2"W	Smolka	2	2	5	4	2	5	1	2	467,4	6517130	2	2	171	1	13943,37
Av. Rio Branco com a Rua Padre Roma	Premier Office Center - Centro - S100-26642 - Sala	27°35'40"S	48°33'2"W	Brognoli	2	2	5	1	2	1	1	2	56,76	715570	2	2	171	1	12606,94
Av. Osmar Cunha	Royal Business Center - Centro - - - Sala	27°35'40"S	48°33'2"W	Ilha Nobre Imóveis	2	2	5	6	2	7	1	2	280	3200000	1	2	171	1	11428,57
America office	Sala cod.2870	NI	NI	porto seguro imv	1	1	4	1	2	1	1	1	32,29	270000	1	1	171	1	8361,72
Av. Professor Othon Gama D Eça	The Office Avenida - Centro - 5675 - Sala	27°35'40"S	48°33'2"W	Dalton Andrade	2	2	5	1	2	1	1	1	59,34	600000	1	2	171	1	10111,22
SC-401 Square Corporate	torre campeche	238		CFL Construções	1	2	5	1	2	1	2	2	57,3	494600	1	2	171	1	8631,76
SC-401 Square Corporate	torre campeche	314		CFL Construções	1	2	5	1	2	2	2	2	63,11	558500	1	2	171	1	8849,63
SC-401 Square Corporate	torre campeche	412		CFL Construções	1	2	5	1	2	1	2	2	46,69	426100	1	2	171	1	9126,15
SC-401 Square Corporate	torre lagoa	212 a 218		CFL Construções	1	2	5	1	2	8	2	2	266,09	2460800	1	2	171	1	9248
SC-401 Square Corporate	torre lagoa	219 a 226		CFL Construções	1	2	5	1	2	8	2	2	376,41	3323900	1	2	171	1	8830,53
Empreendimento corporativo	Ed Comercial - Centro - ID-6399	NI	NI	(48)9659-1000	2	2	5	2	2	12	10	2	491,36	5500000	1	2	171	2	11193,42

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
2	0,01	0,01	0,00	-0,54%	-0,10
3	0,01	0,01	0,00	-0,23%	-0,05
4	0,01	0,01	0,00	1,83%	0,38
5	0,01	0,01	0,00	-3,90%	-0,79
6	0,01	0,01	0,00	-3,86%	-0,78
7	0,01	0,01	0,00	-5,65%	-0,99
8	0,01	0,01	0,00	-7,21%	-1,21
9	0,01	0,01	0,00	1,79%	0,33
10	0,01	0,01	0,00	-2,14%	-0,39
11	0,01				
12	0,01				
14	0,01				
15	0,01				
19	0,01				
20	0,01				
21	0,01				
22	0,01				
23	0,01				
24	0,01				
25	0,01				
26	0,01				
28	0,01				
29	0,01				
30	0,01				
31	0,01				
33	0,01	0,01	0,00	-10,40%	-1,30
34	0,01	0,01	0,00	9,93%	1,65
35	0,01	0,01	0,00	-12,43%	-1,54
36	0,01	0,01	0,00	-4,49%	-0,81
37	0,01	0,01	0,00	1,41%	0,22
39	0,01	0,01	0,00	-16,07%	-2,02
40	0,01	0,01	0,00	-7,64%	-1,01
41	0,01	0,01	0,00	-3,26%	-0,45
43	0,01	0,01	0,00	3,12%	0,46
44	0,01	0,01	0,00	5,64%	0,90
45	0,01	0,01	0,00	4,28%	0,68
46	0,01	0,01	0,00	5,64%	0,88
47	0,01	0,01	0,00	2,50%	0,39
48	0,01	0,01	0,00	4,61%	0,73
49	0,01	0,01	0,00	1,75%	0,25



Dado	Observado	Estimado
2	6.794,32	6.721,23
3	5.409,27	5.384,59
4	5.088,82	5.279,89
5	5.402,92	5.004,52
6	5.370,18	4.978,68
7	7.175,96	6.428,80
8	7.895,83	6.870,14
9	6.600,66	6.843,01
10	6.492,80	6.223,97
11	5.410,67	6.223,97
12	6.009,04	6.253,80
14	9.361,70	10.568,12
15	6.961,02	7.516,26
19	5.116,23	5.274,23
20	11.900,19	9.262,80
21	11.415,53	9.267,74
22	10.652,17	10.302,54
23	6.728,65	6.360,46
24	7.593,16	7.856,05
25	7.836,82	7.856,05
26	5.934,94	6.384,33
28	5.504,59	6.152,98
29	5.939,85	6.464,58
30	9.583,27	11.127,98
31	9.523,81	11.041,32
33	14.143,18	11.604,08
34	8.040,55	9.911,40
35	14.398,33	11.391,61
36	6.779,24	6.209,58
37	8.968,61	9.227,26
39	13.943,37	10.349,39
40	12.606,94	10.880,41
41	11.428,57	10.717,57
43	10.111,22	10.772,67
44	8.631,76	9.694,43
45	8.849,63	9.658,00
46	9.126,15	10.250,23
47	9.248,00	9.729,31
48	8.830,53	9.704,80
49	11.193,42	11.596,22



Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	@Centro-Shopping	Equipamentos	Padrão Acabamento	Sanitários	Elevador	Total Vagas	Pavto	@Logradouro-Rua	Área Privativa	Valor Total	Tipo Comércio	@Padrao-Alto	Data do Evento	Origem Informação	Valor Unitário
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	379,38	0	2	2	171	2	9001,73
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	423,38	0	1	2	171	2	8997,49
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	512,4	0	1	2	171	2	8992,02
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	483,96	0	1	2	171	2	8993,45
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	474,86	0	1	2	171	2	8993,96

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Verificar:	micronumerosidade	extrapolação	
	Não há micronumerosidade	Conforme Item 8.1.2 do Laudo	

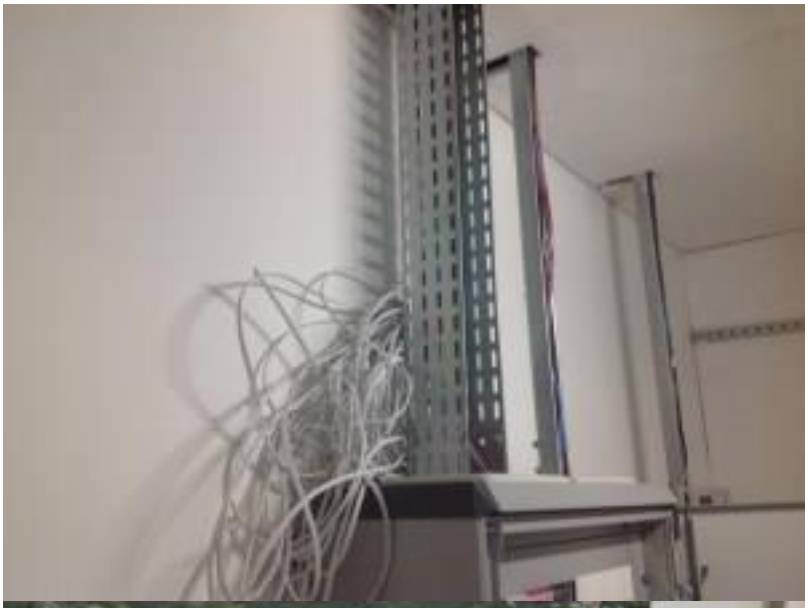
Grau de Precisão do Laudo <30%	III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FLORIPA OFFICE CENTER I

Florianópolis/SC

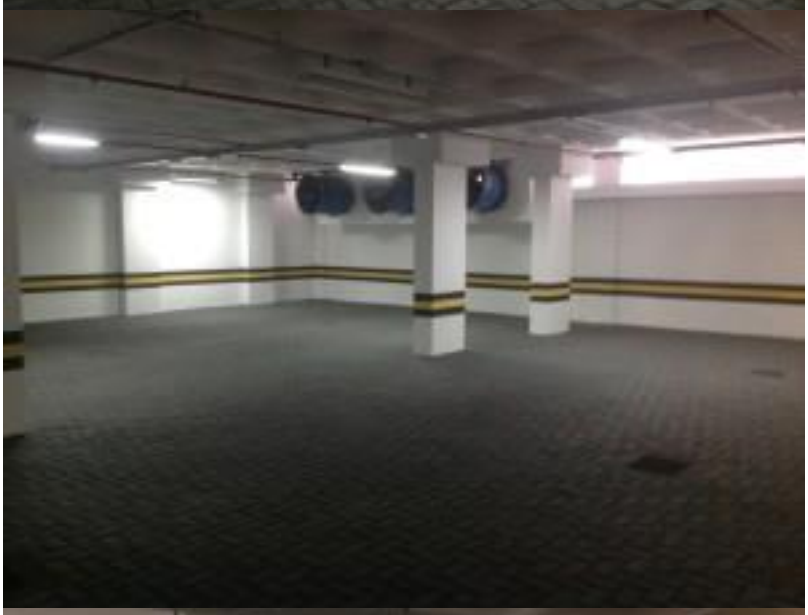
Abril/2014



HITACHI

HITACHI

SAIDA



Mutrafos

Florianópolis, 10 de Março de 2014.

A **VGOMES PARTICIPAÇÕES LTDA**

At.: **Sr. João Vicente Gomes**

Ref: Proposta para Gerenciamento e Compatibilização de Projetos.

Prezado Senhor,

Atendendo solicitação dessa empresa, informo que efetuei estudo sobre a possibilidade de aumentar o número de vagas de estacionamento do empreendimento denominado **Floripa Office I**, localizado na Rodovia Virgílio Várzea, n° 587, Bairro Monte Verde em Florianópolis - SC.

O **Floripa Office I** possui 17 vagas de garagem, que **são** unidades autônomas. As vagas estão localizadas no **subsolo** do edifício, sendo todas vagas liberadas, conforme planta do projeto aprovado.

Na parte frontal do edifício, no espaço junto ao jardim, de frente para a Rodovia Virgílio Várzea, existem 3 espaços de estacionamento descobertos destinados a embarque e desembarque, que **não são** considerados unidades autônomas.

Conclusão do estudo efetuado:

Efetuei este estudo com base no Projeto de Arquitetura do Floripa Office I e cheguei a conclusão que é possível dispor de **mais 11 vagas** de estacionamento assim discriminado:

1. Caso sejam consideradas vagas trancadas pode-se contar com mais **7** vagas de estacionamento no **subsolo**.

1. Existe a possibilidade de se contar com **4** vagas de estacionamento, sem prejuízo do embarque e desembarque na parte frontal do edifício.

Coloco-me a disposição para esclarecer qualquer dúvida.

Cordialmente,

_____

Luiz Emanuel Lueneberg
Engenheiro Civil CREA/SC 004353-1

Floripa Office I - Rodovia Virigilio Várzea, snº - Saco Grande - Florianópolis/SC

Quadro de Resultados = Regressão (SisDea Home 1.12)

QUADROS - NBR-12721											
VG	204,00		447,27							VENDA	
DEP	54,22		57,04		AT	AT	TIPO	SH		Vu-médio	Vu-Pav
LJ1	319,55	319,55	379,38	379,38	379,38		2	2		8.442,47	3.202.904,27
SL1	349,01	349,01	423,38	423,38		423,38	1	2		8.437,16	3.572.124,80
SL2	443,51	443,51	512,4	512,4		512,40	1	2		8.430,30	4.319.685,72
SL3	443,51	443,51	512,4	512,4		512,40	1	2		8.430,30	4.319.685,72
SL4	443,51	443,51	512,4	512,4		512,40	1	2		8.430,30	4.319.685,72
SL5	443,51	443,51	512,4	512,4		512,40	1	2		8.430,30	4.319.685,72
SL6	424,50	424,50	483,96	483,96		483,96	1	2		8.430,30	4.079.927,99
SL7	424,50	424,50	483,96	483,96		483,96	1	2		8.430,30	4.079.927,99
SL8	423,41	423,41	474,86	474,86		474,86	1	2		8.430,30	4.003.212,26
	3.973,23	3.715,01	4.799,45	4.295,14	379,38	3.915,76		AP		9.115,21	36.216.840,18
						4.295,14					4.799,45
								AT		p/m2	7.546,07

INTERVALO DE CONFIANÇA (80%)

Mínimo

Resultado Adotado Valor Médio

Bairro e COM Vagas de Garagem

R$ 36.217.000,00

abril-14

Adotado Valor Médio
8.442,47
8.437,16
8.430,30
8.430,30
8.430,30
8.430,30
8.432,08
8.432,08
8.432,72

END	COMP	BAIRRO	CIDADE	UF	C-SH	EQP	PA	WC	EL	VG	PAV	LOG@	AP	VT	TC	PA@	DT	EV	VU-MED	VU-MIN	VU-MAX
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	379,38	0	2	2	171	2	9.001,73	8.442,47	9.618,45
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	423,38	0	1	2	171	2	8.997,49	8.437,16	9.615,55
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	512,40	0	1	2	171	2	8.992,02	8.430,30	9.611,82
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	483,96	0	1	2	171	2	8.993,45	8.432,08	9.612,79
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	474,86	0	1	2	171	2	8.993,96	8.432,72	9.613,14

Floripa Office I - Rodovia Virigilio Várzea, snº - Saco Grande - Florianópolis/SC

Quadro de Resultados = Regressão (SisDea Home 1.12)

VALOR ADOTADO

Resultado Adotado Valor Médio
Bairro e COM Vagas de Garagem

R$ 38.300.000,00

abril-14

QUADROS - NBR-12721											Adotado
VG	204,00		447,27						VENDA		Valor
DEP	54,22		57,04		AT	AT	TIPO	SH	Vu-médio	Vu-Pav	Médio
LJ1	319,55	319,55	379,38	379,38	379,38		2	2	9.001,73	3.415.076,33	9.001,73
SL1	349,01	349,01	423,38	423,38		423,38	1	2	8.140,75	3.446.630,74	8.140,75
SL2	443,51	443,51	512,4	512,4		512,40	1	2	8.992,02	4.607.511,05	8.992,02
SL3	443,51	443,51	512,4	512,4		512,40	1	2	8.992,02	4.607.511,05	8.992,02
SL4	443,51	443,51	512,4	512,4		512,40	1	2	8.992,02	4.607.511,05	8.992,02
SL5	443,51	443,51	512,4	512,4		512,40	1	2	8.992,02	4.607.511,05	8.992,02
SL6	424,50	424,50	483,96	483,96		483,96	1	2	8.992,02	4.351.778,00	8.993,45
SL7	424,50	424,50	483,96	483,96		483,96	1	2	8.992,02	4.351.778,00	8.993,45
SL8	423,41	423,41	474,86	474,86		474,86	1	2	8.992,02	4.269.950,62	8.993,96
	3.973,23	3.715,01	4.799,45	4.295,14	379,38	3.915,76		AP	9.630,77	38.265.257,87	
						4.295,14				4.799,45	
								AT	p/m2	7.980,08	

END	COMP	BAIRRO	CIDADE	UF	C-SH	EQP	PA	WC	EL	VG	PAV	LOG@	AP	VT	TC	PA@	DT	EV	VU-MED	VU-MIN	VU-MAX
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	379,38	0	2	2	171	2	9.001,73	8.442,47	9.618,45
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	423,38	0	1	2	171	2	8.997,49	8.437,16	9.615,55
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	512,40	0	1	2	171	2	8.992,02	8.430,30	9.611,82
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	483,96	0	1	2	171	2	8.993,45	8.432,08	9.612,79
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	474,86	0	1	2	171	2	8.993,96	8.432,72	9.613,14

Floripa Office I - Rodovia Virigilio Várzea, snº - Saco Grande - Florianópolis/SC

Quadro de Resultados = Regressão (SisDea Home 1.12)

INTERVALO DE CONFIANÇA (80%)
MÁXIMO

Resultado Adotado Valor Médio
Bairro e COM Vagas de Garagem

R$ 41.288.000,00

abril-14

QUADROS - NBR-12721												Adotado
VG	204,00		447,27						VENDA			Valor
DEP	54,22		57,04		AT	AT	TIPO	SH	Vu-médio	Vu-Pav		Médio
LJ1	319,55	319,55	379,38	379,38	379,38		2	2	9.618,45	3.649.047,56		9.618,45
SL1	349,01	349,01	423,38	423,38		423,38	1	2	9.615,55	4.071.031,56		9.615,55
SL2	443,51	443,51	512,4	512,4		512,40	1	2	9.611,82	4.925.096,57		9.611,82
SL3	443,51	443,51	512,4	512,4		512,40	1	2	9.611,82	4.925.096,57		9.611,82
SL4	443,51	443,51	512,4	512,4		512,40	1	2	9.611,82	4.925.096,57		9.611,82
SL5	443,51	443,51	512,4	512,4		512,40	1	2	9.611,82	4.925.096,57		9.611,82
SL6	424,50	424,50	483,96	483,96		483,96	1	2	9.611,82	4.651.736,41		9.612,79
SL7	424,50	424,50	483,96	483,96		483,96	1	2	9.611,82	4.651.736,41		9.612,79
SL8	423,41	423,41	474,86	474,86		474,86	1	2	9.611,82	4.564.268,85		9.613,14
	3.973,23	3.715,01	4.799,45	4.295,14	379,38	3.915,76		AP	10.391,60	41.288.207,05		
						4.295,14				4.799,45		
								AT	p/m2	8.602,65		

END	COMP	BAIRRO	CIDADE	UF	C-SH	EQP	PA	WC	EL	VG	PAV	LOG@	AP	VT	TC	PA@	DT	EV	VU-MED	VU-MIN	VU-MAX
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	379,38	0	2	2	171	2	9.001,73	8.442,47	9.618,45
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	423,38	0	1	2	171	2	8.997,49	8.437,16	9.615,55
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	512,40	0	1	2	171	2	8.992,02	8.430,30	9.611,82
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	483,96	0	1	2	171	2	8.993,45	8.432,08	9.612,79
Rodovia Virgilio Varzea snº	Ed Floripa Office I	Saco Grande			1	2	5	24	2	3	1	2	474,86	0	1	2	171	2	8.993,96	8.432,72	9.613,14

- Anexo I: Tabela de dados amostrais

- Anexo II: Documentação Fotográfica e/ou mapa de localização dos dados amostrais;

- Anexo III: Cálculos–modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valores, etc.

- Anexo IV: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;

- Anexo V: Documentação Fotográfica (e croquis de localização do imóvel, sempre que necessário);

- Anexo VI: ART

- Anexo VII: Documentação do imóvel

- Anexo VIII: Outros / 3 Convenções de Condômino e Quadro de área.

CREA-SC
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

Autenticidade

ART Nº 5054865-5

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via CREANET

Contratado

ENGENHEIRO CIVIL 081744-3
JOAO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA
AVENIDA DOS LAGOS 41 PALHOCA
S1.229 CIDADE UNIVER 88137-100 SC
Fone: 4899810321 Fax: -- CPF:065.593.442-15
jjfernandobm@hotmail.com

Empresa Executora:
GRUPO FAZSO ARQUITETURA & URBANISMO LTDA ME 092240-8
Fone: (48)3241.1496 Fax: (48)3241.1496
Normal

Contratante

Caixa Econômica Federal 00360305000104
Servidão Nossa Senhora de Lourdes,111
AGRONÔMICA FLORIANOPOLIS SC
88025-220 48-3722.5270

Resumo do Contrato

Serviços Técnicos: Serviços Técnicos: Vistoria (objeto 29), Avaliação (21) e Laudo (29) referentes as ordens de serviço no mes de ABR/2014 conforme relatório apresentado a CEF. Laudo de avaliação com fins de determinação do valor de mercado para venda, com uso da estatística inferencial, método comparativo, relativo a: Interessado: Tribunal de Justiça/SC. Serviços Técnicos: Avaliação (objeto 16) com respectivo Laudo (objeto 24) do Terreno (Lote Urbano) com 27.925,95m2 do Condomínio Shopping Center Florianópolis e 1 prédio corporativo Condomínio Floripa Office I ,com 4.799,45m2 construção convencional em 1 Blocos com 10 pavimentos, de propriedade VGOMES Participações Ltda, com sede em Florianópolis/SC, localizado na Rodovia Virgílio Várzea, sns - Saco Grande - Florianópolis/SC.

Início em :24/02/2014 Término em :24/04/2014 Honorários: Salário Valor Obra/Serviço: R$3.000,00

Identificação da Obra/Serviço

Caixa Econômica Federal 00360305000104
Servidão Nossa Senhora de Lourdes,111
AGRONÔMICA FLORIANOPOLIS SC
88025-220 48-3722.5202

Assinaturas

FLORIANOPOLIS	JOAO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA	Caixa Econômica Federal
24/04/2014	065.593.442-15	00360305000104

Este documento anota perante o CREA-SC, para efeitos legais, o contrato escrito ou verbal realizado entre as partes (Lei 6.496/77)

Reservado ao Responsável Técnico

ART: 5054865-5

Participação Técnica
Individual

Entidade de Classe
IBAPE-SC

Regularização

Atividades

Objetos		Classificação	Quantidade	Unidade
15	24	A0106	1,00	45
16	24	A0840	1,00	45
15	16	A0107	4.799,45	14
24	##	A0107	27.925,95	14

Descrição Complementar

SERVIÇOS PRESTADOS PELO GRUPO FAZSO LTDA

Este documento só terá fé Pública se estiver devidamente cadastrado e quitado junto ao CREA-SC. Para aferir www.crea-sc.org.br

Este documento foi autenticado eletronicamente, estando sujeito a verificações conforme resolução 1025/09 CONFEA e demais legislações aplicáveis.

As assinaturas devem ser a próprio punho, originais e preferencialmente com caneta azul.

Acessibilidade: Declaro a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto n. 5.296/2004, as atividades profissionais acima relacionadas.