

Nr.: 119/2019

VOLUMES 1

Assunto: PROJETO DE LEI ORDINÁRIA

Data Cadastro: 25/03/2019 Hora: 15:50:33

Interessado: CÂMARA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA - Documento: PROJ. LEI ORD. Nº 021/2019

Resumo: PROJ. LEI ORD. Nº 021/2019



Prefeitura Municipal de Tangará da Serra



PREFEITURA DE TANGARÁ DA SERRA
GABINETE DO PREFEITO

Avenida Brasil - n.º 2350-N - Jardim Europa - Tangará da Serra - Mato Grosso - CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br

Projeto de Lei Ordinária: **021/2019**



EMENTA:.....

DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO DAS METAS FINANCEIRAS DA LEI Nº 5.034/2018 - PLANO PLURIANUAL E DA LEI Nº 5.050/2018 - LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS - LDO, E ABERTURA DE CRÉDITO ESPECIAL NO VALOR DE R\$ 14.400.000,00 (QUATORZE MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS) NA ESTRUTURA DA LEI Nº 5.071/2018 - LEI ORÇAMENTÁRIA ANUAL - LOA, DESTINADO A CUSTEAR DESPESAS DO GABINETE DO PREFEITO E DEPENDÊNCIAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AUTORIA...

EXECUTIVO

AUTUAÇÃO

Aos vinte e um dias do mês de março do ano de 2019.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO E PLANEJAMENTO
ASSESSORIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO
Avenida Brasil - nº 2351-N - Jardim Europa - Tangará da Serra - Mato Grosso - CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 - E-mail: aatai@tangaradaserra.mt.gov.br

MENSAGEM DE PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 021/2019.

Tangará da Serra, 20 de março de 2019.

Excelentíssimo Senhor
Vereador **RONALDO QUINTÃO**
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
TANGARÁ DA SERRA

PROTOCOLO
CÂMARA

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Com os nossos cumprimentos, vimos perante esse Ilcrito Poder Legislativo, encaminhar a inclusa propositura de Lei que **DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO DAS METAS FINANCEIRAS DA LEI Nº 5.034/2018 – PLANO PLURIANUAL E DA LEI Nº 5.050/2018 – LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS – LDO, E ABERTURA DE CRÉDITO ESPECIAL NO VALOR DE R\$ 14.400.000,00 (QUATORZE MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS) NA ESTRUTURA DA LEI Nº 5.071/2018 – LEI ORÇAMENTÁRIA ANUAL – LOA, DESTINADO A CUSTEAR DESPESAS DO GABINETE DO PREFEITO E DEPENDÊNCIAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Considerando a inclusão no Plano de Governo, Plano Plurianual e Planejamento Estratégico do Município- PDI, ações para aquisição de nova sede própria da Prefeitura Municipal de Tangará da Serra.

O município de Tangará da Serra ocupa atualmente o prédio locado da Incorporadora Vértia Ltda, onde estão localizadas as dependências do Gabinete do Prefeito e Secretarias Municipais inclusive a Autarquia Municipal de Água e Esgoto-SAMAE.

Justifica-se a aquisição do referido prédio, bem localizado e com capacidade na área para receber ampliações o que oportunizará ao Município ter uma sede própria acessível à população.

Com as economias desenvolvidas pela gestão no exercício anterior e o desenvolvimento da arrecadação, resultou que o município obtivesse um superávit financeiro suficiente para permitir a referida abertura de crédito especial para a aquisição de imóvel para a Prefeitura Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO E PLANEJAMENTO
ASSESSORIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO
Avenida Brasil - nº 2351-N - Jardim Europa - Tangará da Serra - Mato Grosso - CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 - E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br



Vale ressaltar que trata-se de recursos de suficiência de saldo em 31/12/2018, conforme relatório em anexo.

A presente Abertura de Crédito Adicional Especial, ampara-se no Inciso II do artigo 41 e artigo 42 da Lei 4.320, de 1964 e os recursos orçamentários utilizados são os previstos no artigo 43, § 1º, inciso I, provenientes de superávit financeiro.

Contando com o apoio costumeiro dos nobres pares e reiterando protestos de estima e apreço, solicitamos apreciação favorável, em regime de **URGÊNCIA SIMPLES**.

Respeitosamente,


Prof. FÁBIO MARTINS JUNQUEIRA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO E PLANEJAMENTO
ASSESSORIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

Avenida Brasil – nº 2351-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
 Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: aatat@tangaradaserra.mt.gov.br

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N.º 021, DE 20 DE MARÇO DE 2019.

DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO DAS METAS FINANCEIRAS DA LEI Nº 5.034/2018 – PLANO PLURIANUAL E DA LEI Nº 5.050/2018 – LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS – LDO, E ABERTURA DE CRÉDITO ESPECIAL NO VALOR DE R\$ 14.400.000,00 (QUATORZE MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS) NA ESTRUTURA DA LEI Nº 5.071/2018 – LEI ORÇAMENTÁRIA ANUAL – LOA, DESTINADO A CUSTEAR DESPESAS DO GABINETE DO PREFEITO E DEPENDENCIAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL decreta:

Art. 1º Ficam alteradas as metas financeiras dos Projetos/Atividades, constantes nas tabelas abaixo, na Lei nº 5.034/2018 – Plano Plurianual - PPA e Lei nº 5.050/2018– Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO, conforme planilha abaixo

De:

PROGRAMA: 0002 – EFICIÊNCIA NA GESTÃO PÚBLICA		
Cód.	Detalhamento	Meta Financeira
1001	Aquisição do Paço Municipal	100.000,00

Para:

PROGRAMA: 0002 – EFICIÊNCIA NA GESTÃO PÚBLICA		
Cód.	Detalhamento	Meta Financeira
1001	Aquisição do Paço Municipal	14.500.000,00

Art. 2º Fica aberto no setor de Contabilidade desta Prefeitura Municipal, crédito especial no valor de **R\$ 14.400.000,00 (Quatorze milhões e quatrocentos mil reais)**, destinados a atender despesas não previstas na Lei Orçamentária vigente, conforme segue:

01 – GABINETE DO PREFEITO E DEPENDENCIAS	
01.00.0.0 –GABINETE DO PREFEITO E DEPENDENCIAS	
04 – ADMINISTRAÇÃO	
122 – ADMINISTRAÇÃO GERAL	
002 – EFICIÊNCIA NA GESTÃO PÚBLICA	
1001 – AQUISIÇÃO DO PAÇO MUNICIPAL	
4.4.90.00.00.00.03000000000 – Aplicações Diretas.....	R\$ 14.400.000,00
Total da abertura crédito.....	R\$ 14.400.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO E PLANEJAMENTO
ASSESSORIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO

Avenida Brasil - nº 2351-N - Jardim Europa - Tangará da Serra - Mato Grosso - CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 - E-mail: gestal@tangaradaserra.mt.gov.br

Art. 3º A presente Abertura de Crédito Especial, de que trata o artigo anterior, será subsidiado por **superávit Financeiro de recursos próprios** conforme relatório anexo expedido pela Contabilidade Municipal que faz parte integrante dessa Lei.

Art. 4º O Crédito Adicional Especial, ampara-se no Inciso II do artigo 41 e artigo 42 da Lei 4.320, de 1964 e os recursos orçamentários utilizados são os previstos no artigo 43, § 1º, inciso I, ou seja, provenientes de superávit financeiro.

Art. 5º Em atendimento à Lei nº 3.462/2010, de 18 de novembro de 2010, o objeto deste Projeto de Lei visa possibilitar a aquisição de prédio para ser utilizado como sede própria da Prefeitura Municipal de Tangará da Serra.

Art. 6º Esta Lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Tangará da Serra, Estado de Mato Grosso, aos **vinte dias do mês de março** do ano de **dois mil e dezenove**, 42º Aniversário de Emancipação Político-Administrativa.


Prof. FÁBIO MARTINS JUNQUEIRA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA/MT
SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO E PLANEJAMENTO

MEMO Nº 227/SEPLAN/2019
Protocolo nº 7309/2019

Tangará da Serra/MT, 21 de março de 2019.

Para: Prof. Fábio Martins Junqueira
Prefeito Municipal


Assunto: Projeto de Lei – Abertura de Crédito Adicional Especial nº 021/2019.

1. Inicialmente cumprimentando-o, vimos encaminhar os Projetos de Lei – Abertura de Crédito Especial nº 021/2019 que visa possibilitar a aquisição de prédio para ser utilizado como sede própria da Prefeitura Municipal de Tangará da Serra.

- Solicitação de Abertura de Crédito Adicional Especial nº 003/GP/2019;
- Comparativo da Despesa Autorizada/Realizada;
- Superávit de Recursos Próprio apurado em 31/12/2018;
- Laudo Técnico de Avaliação.

2. Sem mais para o momento, nos colocamos a disposição para quaisquer informações.

Atenciosamente,


Prof. Me. Julio Cesar Gomes da Silva
Secretário Municipal de Coordenação e Planejamento





CM/TS
Fl. 012

PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO E PLANEJAMENTO
ASSESSORIA DE ORÇAMENTO E GESTÃO
 Avenida Brasil – nº 2351-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
 Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: aatal@tangaradaserra.mt.gov.br

FUNTE 020002F - Recursos Próprios									
CONTA BANCÁRIA	SALDO BANCÁRIO EM 31/12/2018	FONTE DO EXERCÍCIO	Comp. Por despesas 0211301	Comprometida por liquidação 0211301	Comprometida por anulação 0211302 e 0211303	Operações	SOMA DAS OBRIGAÇÕES	Superávit Financeiro	Forte Disponível
1405-2	R\$ 104.222,34	020002F							
8884-8	R\$ 5.428,80								
8884-9	R\$ 0,00								
12052-4	R\$ 175.507,09								
10042-9	R\$ 1.217.682,21								
23150-1	R\$ 111.895,15								
27632-9	R\$ 71.233,84								
29180-1	R\$ 97.257,03								
30232-8	R\$ 380.982,73								
30307-4	R\$ 14.793,89								
35124-8	R\$ 2.458.486,75								
36090-8	R\$ 4.894,08								
44115-7	R\$ 29.510,71								
56019-9	R\$ 74,87								
58000-0	R\$ 158.988,34								
58034-6	R\$ 707,34								
100000-1	R\$ 425.307,90								
203141-4	R\$ 39.714,28								
203706-1	R\$ 6.625,63								
2039-0	R\$ 16.410,68								
100-0	R\$ 11.895.432,71								
000-4	R\$ 3.261.422,57								
134-1	R\$ 228.151,11								
146-9	R\$ 1.292,08								
11201-8	R\$ 35.202,09								
642001-7	R\$ 15.247,11								
643016-2	R\$ 46.982,90								
17042-8	R\$ 65.814,25								
30051-2	R\$ 9.214,40								
17796-8	R\$ 123.081,21								

[Handwritten signature]

27782-7	R\$ 10.873,34								
110018-5	R\$ 1.570.454,17								

FUNTE 020006B - Recursos Próprios									
CONTA BANCÁRIA	SALDO BANCÁRIO EM 31/12/2018	FONTE DO EXERCÍCIO	Comp. Por despesas 0211301	Comprometida por liquidação 0211301	Comprometida por anulação 0211302	Operações	SOMA DAS OBRIGAÇÕES	Superávit Financeiro	Forte Disponível
43532-8	R\$ 23.512,58	020006B	si						
27932-6	R\$ 1.524.750,89								
110018-1	R\$ 3.762.486,51								
106-0	R\$ 3.785.917,05								
	R\$ 9.250.932,71		R\$ 4.441.150,00	R\$ 2.211.700,00			R\$ 6.652.850,00	R\$ 2.598.082,71	R\$ 6.652.850,00
Total Superávit recursos próprios								R\$ 21.288.761,86	R\$ 20.000.000,00

[Handwritten signature]
 Angella Nascimento
 Contadora
 CRC-MT 01316910-0



Prefeitura Municipal de Tangará da Serra – MT

ESTADO DE MATO GROSSO

GABINETE DO PREFEITO

Av. Brasil, 2350-N, Jardim Europa - CEP 78 300 000 - Fone 065 3311 4800

e-mail: gabinete@tangaradaserra.mt.gov.br

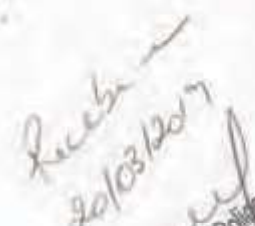


SOLICITAÇÃO DE ABERTURA DE CRÉDITO ADICIONAL

Nº:	003/GP/2019	Órgão: 01	Gabinete do Prefeito e dependências			
Especificação:	() Suplementar		(X) Especial – Natureza de			
Formalização:	(X) Projeto de Lei		() Decreto			
Justificativa da Suplementação: Adequação de dotações do Gabinete do Prefeito e dependências para aquisição do prédio onde se encontra instalada a Prefeitura Municipal de Tangará da Serra.						
ALTERAÇÃO/INCLUSÃO DE METAS FÍSICAS						
Nº PA/A/OP	Descrição do Projeto/Atividade	Produto	Unid. Medida	Meta Prevista	Meta Proposta	Diferença
1001	AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS	Imóvel adquirido	unid	1	1	0
ALTERAÇÃO DE METAS FINANCEIRAS A SUPLEMENTAR						
Nº PA/A/OP	Descrição do Projeto/Atividade	Natureza de despesa	Fonte	Valor Previsto	Valor Proposto	Diferença
1001	AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS	4.4.90.61.00	0300000000	0,00	14.500.000,00	14.500.000,00
Total do Projeto/Atividade						14.500.000,00
Justificativa da Redução:						
ALTERAÇÃO DE METAS FÍSICAS A REDUZIR						
Nº PA/A/OP	Descrição do Projeto/Atividade	Produto	Unid. Medida	Meta Prevista	Meta Proposta	Diferença
ALTERAÇÃO DE METAS FINANCEIRAS A REDUZIR						
PA/A/OP	Descrição do Projeto/Atividade	Natureza de despesa	Fonte	Valor Previsto	Valor Proposto	Diferença
Total do Projeto/Atividade						0,00

Tangará da Serra-Mt, 19/03/2019


Prof. FABIO MARTINS JUNQUEIRA
Prefeito Municipal


20/03/2019
Maria Luiza Boligon Medeiros
Matrícula nº 623

FONTE 01.000000 - Recursos Próprios

CONTA BANCÁRIA	SALDO BANCÁRIO EM 31/12/2016	FONTE DO EXERCÍCIO	Comp. Por Empenhos 8211201	Comprometidos por liquidação 8211301	Comprometidos por retenção 8211302 e 8211303	bloqueios	SOMA DAS OBRIGAÇÕES	Superávit Financeiro	Fonte Superavitária
1405-2	R\$ 134.320,56	10000000							
8884-6	R\$ 5.428,68								
8955-9	R\$ 0,01								
10292-X	R\$ 573.567,07								
10012-9	R\$ 2.217.642,15								
25850-1	R\$ 512.499,19								
27651-9	R\$ 73.233,46								
29780-1	R\$ 57.557,65								
30137-X	R\$ 160.980,71								
30207-4	R\$ 44.793,99								
35128-8	R\$ 2.658.486,75								
36598-X	R\$ 4.893,69								
43335-7	R\$ 59.510,73								
54635-9	R\$ 54,67								
55583-5	R\$ 158.588,54								
56000-6	R\$ 757,34								
105000-1	R\$ 625.382,97								
283141-4	R\$ 99.734,98								
202006-3	R\$ 6.621,82								
008-0	R\$ 16.410,68								
106-0	R\$ 11.930.411,72								
009-8	R\$ 3.203.320,57								
134-5	R\$ 208.333,33								
146-9	R\$ 1.297,80								
71002-8	R\$ 99.000,00								
647051-7	R\$ 15.197,13								
647076-2	R\$ 68.842,90								
27563-8	R\$ 153.814,92								
10007-2	R\$ 9.319,60								
77780-0	R\$ 128.081,13								

(Handwritten mark)

(Handwritten mark)



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARA DA SERRA
 AV. BRASIL Nº 2365-N BAIRRO JARDIM EUROPA
 Exercício: 2019

CONSOLIDADO

**COMPARATIVO DA DESPESA AUTORIZADA/REALIZADA
 DE 01/01/2019 ATÉ 20/03/2019**

Page 1

CÓDIGO ESPECIFICAÇÃO	DOTAÇÃO INICIAL	DOTAÇÃO ATUAL	EMPENHADO		LÍQUIDADO		PAGO PERÍODO ACUMULADO	A PAGAR	SALDO
			PERÍODO ACUMULADO	PERÍODO ACUMULADO	PERÍODO ACUMULADO	PERÍODO ACUMULADO			
Prog. Anualizada 2019	100.000,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
FICHA 43 14.90 81.00 0.0 0.00.000000-0000-ACQUIZIÇÃO DE IMÓVEIS	100.000,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Prog. Anualizada 2019	45.000,00	45.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
FICHA 60 3.3.90 41.00 0.1.00.000000-0000-CONTRIBUIÇÕES	45.000,00	45.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
Prog. Anualizada 2019	300.000,00	300.000,00	80.197,81	80.197,81	81.961,67	81.961,67	53.955,68	26.971,67	480.532,88
FICHA 41 3.1.90 11.00 0.1.00.000000-0000-VENCIMENTOS E VANTAGEM PESSOAL CIVIL	300.000,00	46.354,72	46.354,72	46.354,72	46.354,72	46.354,72	46.354,72	0,00	253.645,28
FICHA 42 3.1.90 13.00 0.1.00.000000-0000- OBRIGAÇÕES PATRONAIS	72.000,00	10.166,04	10.166,04	10.166,04	10.166,04	10.166,04	5.099,02	5.099,02	61.801,96
FICHA 43 3.1.90 94.00 0.1.00.000000-0000- INDENIZAÇÕES E RESTITU	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
FICHA 44 3.1.91 13.00 0.1.00.000000-0000- OBRIGAÇÕES PATRONAIS TRABALHISTAS	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
FICHA 45 3.3.90 14.00 0.1.00.000000-0000- DIÁRIAS - CIVIL	40.000,00	2.250,00	2.250,00	2.250,00	2.250,00	2.250,00	2.250,00	0,00	37.750,00
FICHA 46 3.3.90 30.00 0.1.00.000000-0000- MATERIAL DE CONSUMO	30.000,00	8.570,40	8.570,40	1.047,04	1.047,04	291,90	291,90	8.276,50	21.420,00
FICHA 47 3.3.90 33.00 0.1.00.000000-0000- PASSAGENS E DESPESAS LOCOMOÇÃO	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
FICHA 48 3.3.90 39.03 0.1.00.000000-0000- OUTROS SERVIÇOS DE TE	25.000,00	24.700,00	9.302,28	9.302,28	9.302,28	9.302,28	9.302,28	0,00	15.397,72
FICHA 49 3.3.90 40.00 0.1.00.000000-0000- SERVIÇOS DE TECNOLOGI	9.000,00	9.000,00	4.291,67	4.291,67	2.091,67	2.091,67	0,00	4.291,67	4.706,33
FICHA 1490 3.3.90 47.00 0.1.00.000000-0000- OBRIGAÇÕES TRIBUTARIAS CONTRIBUTIVAS	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00
Prog. Anualizada 2019	1.418.500,00	1.418.500,00	222.218,81	222.218,81	217.256,53	217.256,53	135.423,56	27.481,35	1.195.581,07
FICHA 104 3.1.90 35.00 0.1.00.000000-0000- OUTROS BENEFÍCIOS PREVIDENCIÁRIOS	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
FICHA 105 3.1.90 11.33 0.1.00.000000-0000- VENCIMENTOS E VANTAGE	1.000.000,00	176.781,34	176.781,34	176.781,34	176.781,34	176.086,20	2.693,14	801.218,86	
FICHA 106 3.1.90 13.00 0.1.00.000000-0000- OBRIGAÇÕES PATRONAIS	140.000,00	23.530,46	23.530,46	23.530,46	23.530,46	11.454,25	11.454,25	12.076,21	118.459,54
FICHA 107 3.1.90 94.00 0.1.00.000000-0000- INDENIZAÇÕES E RESTITU	100.000,00	1.442,73	1.442,73	1.442,73	1.442,73	0,00	1.442,73	0,00	96.557,27
FICHA 108 3.1.91 13.00 0.1.00.000000-0000- OBRIGAÇÕES PATRONAIS TRABALHISTAS	62.000,00	12.553,78	12.553,78	12.553,78	12.553,78	6.438,91	6.438,91	6.114,87	49.446,22
FICHA 109 3.3.90 14.00 0.1.00.000000-0000- DIÁRIAS - CIVIL	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
FICHA 110 3.3.90 30.00 0.1.00.000000-0000- MATERIAL DE CONSUMO	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
FICHA 111 3.3.90 33.00 0.1.00.000000-0000- PASSAGENS E DESPESAS LOCOMOÇÃO	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
FICHA 112 3.3.90 39.03 0.1.00.000000-0000- OUTROS SERVIÇOS DE TE	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
FICHA 113 3.3.90 39.03 0.1.00.000000-0000- OUTROS SERVIÇOS DE TE	50.000,00	50.000,00	5.162,40	5.162,40	0,00	0,00	0,00	5.162,40	44.837,60
FICHA 114 3.3.90 47.00 0.1.00.000000-0000- OBRIGAÇÕES TRIBUTARIAS CONTRIBUTIVAS	3.000,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
FICHA 115 3.3.90 92.00 0.1.00.000000-0000- DESPESAS DE EXERCÍCIO	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00





PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARA DA SERRA
 AV. BRASIL Nº 2351-N BAIRRO JARDIM EUROPA
 Exercício: 2019

CONSOLIDADO

**COMPARATIVO DA DESPESA AUTORIZADA/REALIZADA
 DE 01/01/2019 ATÉ 20/03/2019**

FICHA	C/C	CÓDIGO ESPECIFICAÇÃO	DOTAÇÃO		EMPENHADO		LIQUIDADO		PAGO		A PAGAR	BALDO
			INICIAL	ATUAL	PERÍODO ACUMULADO	PERÍODO ACUMULADO	PERÍODO ACUMULADO	PERÍODO ACUMULADO				
CONTRIBUTIVAS												
CONTRIBUTIVA DA AGUARDANHA DO COMÉRCIO												
FICHA	95	3.1.90.05.00-0.1.00.000000-0000	441.700,00	441.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	441.700,00
FICHA	97	3.1.90.11.00-0.1.00.000000-0000	200,00	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00
FICHA	98	3.1.90.13.00-0.1.00.000000-0000	121.000,00	121.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.000,00
FICHA	99	3.1.90.39.00-0.1.00.000000-0000	21.000,00	21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00
FICHA	100	3.1.91.13.00-0.1.00.000000-0000	15.000,00	15.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00
FICHA	101	3.1.91.13.00-0.1.00.000000-0000	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
FICHA	102	3.1.90.39.00-0.1.00.000000-0000	2.000,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00
FICHA	103	3.1.90.39.00-0.1.00.000000-0000	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
FICHA	103	3.1.90.39.00-0.1.00.000000-0000	200.000,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00
PESSOA JURÍDICA												
MANUTENÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL												
FICHA	59	3.1.90.11.02-0.1.00.000000-0000	231.500,00	231.500,00	37.154,22	37.154,22	35.164,22	35.164,22	30.000,01	30.000,01	10.224,21	194.345,79
FICHA	90	3.1.90.13.00-0.1.00.000000-0000	150.000,00	150.000,00	28.102,52	28.102,52	29.102,52	29.102,52	24.316,08	24.316,08	4.784,44	120.887,48
FICHA	91	3.1.90.39.00-0.1.00.000000-0000	33.000,00	33.000,00	6.051,70	6.051,70	6.051,70	6.051,70	2.611,93	2.611,93	3.439,77	26.948,30
FICHA	92	3.1.91.13.00-0.1.00.000000-0000	30.000,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00
FICHA	93	3.1.91.13.00-0.1.00.000000-0000	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
FICHA	94	3.1.90.39.00-0.1.00.000000-0000	3.000,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
FICHA	95	3.1.90.39.00-0.1.00.000000-0000	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
FICHA	96	3.1.90.39.00-0.1.00.000000-0000	10.000,00	10.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	0,00	0,00	2.000,00	8.000,00
PESSOA JURÍDICA												
MANUTENÇÃO DA CONTRIBUIÇÃO DE IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS												
FICHA	136	3.1.90.05.00-0.1.00.000000-0000	202.700,00	202.700,00	34.167,41	34.167,41	34.167,41	34.167,41	32.145,97	32.145,97	2.016,44	218.502,59
FICHA	137	3.1.90.11.01-0.1.00.000000-0000	200,00	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00
FICHA	138	3.1.90.13.00-0.1.00.000000-0000	193.000,00	193.000,00	30.130,53	30.130,53	30.130,53	30.130,53	30.130,53	30.130,53	0,00	162.869,47
FICHA	139	3.1.90.39.00-0.1.00.000000-0000	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
FICHA	140	3.1.90.39.00-0.1.00.000000-0000	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
FICHA	141	3.1.91.13.00-0.1.00.000000-0000	26.000,00	26.000,00	4.036,66	4.036,66	4.036,66	4.036,66	2.018,44	2.018,44	2.018,44	21.963,12
FICHA	142	3.1.90.39.00-0.1.00.000000-0000	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
FICHA	143	3.1.90.39.00-0.1.00.000000-0000	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
FICHA	144	3.1.90.39.00-0.1.00.000000-0000	3.900,00	3.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.900,00
FICHA	144	3.1.90.39.00-0.1.00.000000-0000	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00





PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARA DA SERRA
 AV. BRASIL Nº 2351 - BAIRRO JARDIM EUROPA
 03788239/0001-86 Exercício: 2019

CONSOLIDADO

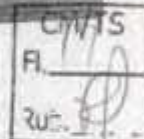
**COMPARATIVO DA DESPESA AUTORIZADA/REALIZADA
 DE 01/01/2019 ATÉ 20/03/2019**

FOLHA/ANEXO	CÓDIGO ESPECIFICAÇÃO	DOTAÇÃO INICIAL	DOTAÇÃO ATUAL	EMPENHADO		LIQUIDADO		PAGO PERÍODO ACUMULADO	A PAGAR	SALDO
				PERÍODO ACUMULADO	PERÍODO ACUMULADO	PERÍODO ACUMULADO	PERÍODO ACUMULADO			
70	3.1.90.11.02.0.1.00.000000-000-OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS	252.700,00	362.700,00	34.167,41	34.167,41	34.167,41	34.167,41	32.143,87	2.019,44	224.532,59
PESSOA JURÍDICA										
71	3.1.90.13.02.0.1.00.000000-000-OUTROS BENEFÍCIOS	79.700,00	79.700,00	8.131,82	8.131,82	8.131,82	8.131,82	5.578,95	552,87	73.568,18
PREVIDENCIÁRIOS										
72	3.1.90.13.02.0.1.00.000000-000-VENCIMENTOS E VANTAGENS	50.000,00	50.000,00	5.026,08	5.026,08	5.026,08	5.026,08	5.026,08	0,00	44.973,92
PESSOAL CIVIL										
73	3.1.90.13.02.0.1.00.000000-000-OBRIÇÕES PATRONAIS	6.000,00	6.000,00	1.105,74	1.105,74	1.105,74	1.105,74	552,87	552,87	4.894,29
74	3.1.90.13.02.0.1.00.000000-000-INDENIZAÇÕES E RESTITUÇÕES	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
TRABALHISTAS										
75	3.1.91.13.02.0.1.00.000000-000-OBRIÇÕES PATRONAIS	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
76	3.1.90.14.02.0.1.00.000000-000-DIARIAS - CIVIL	3.000,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
77	3.1.90.30.02.0.1.00.000000-000-MATERIAL DE CONSUMO	3.000,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
78	3.1.90.33.02.0.1.00.000000-000-PASSAGENS E DESPESAS LOCOMOÇÃO	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
79	3.1.90.39.02.0.1.00.000000-000-OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS	6.000,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00
PESSOA JURÍDICA										
80	3.1.90.11.02.0.1.00.000000-000-VENCIMENTOS E VANTAGENS	115.000,00	115.000,00	15.187,46	15.187,46	15.187,46	15.187,46	15.187,46	0,00	99.812,54
PESSOAL CIVIL										
81	3.1.90.13.02.0.1.00.000000-000-OBRIÇÕES PATRONAIS	25.000,00	25.000,00	3.341,24	3.341,24	3.341,24	3.341,24	1.518,75	1.822,49	21.658,76
82	3.1.90.30.02.0.1.00.000000-000-INDENIZAÇÕES E RESTITUÇÕES	20.000,00	20.000,00	1.840,90	1.840,90	1.840,90	1.840,90	1.840,90	0,00	18.159,10
TRABALHISTAS										
83	3.1.91.13.02.0.1.00.000000-000-OBRIÇÕES PATRONAIS	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,00
84	3.1.90.14.02.0.1.00.000000-000-DIARIAS - CIVIL	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
85	3.1.90.30.02.0.1.00.000000-000-MATERIAL DE CONSUMO	3.000,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
86	3.1.90.33.02.0.1.00.000000-000-PASSAGENS E DESPESAS LOCOMOÇÃO	3.000,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
87	3.1.90.39.02.0.1.00.000000-000-OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
PESSOA JURÍDICA										
88	3.1.90.11.02.0.1.00.000000-000-VENCIMENTOS E VANTAGENS	103.200,00	103.200,00	9.055,58	9.055,58	9.055,58	9.055,58	8.208,14	789,44	94.144,82
PREVIDENCIÁRIOS										
89	3.1.90.13.02.0.1.00.000000-000-VENCIMENTOS E VANTAGENS	80.000,00	80.000,00	7.176,70	7.176,70	7.176,70	7.176,70	7.176,70	0,00	72.823,30
PESSOAL CIVIL										
90	3.1.90.13.02.0.1.00.000000-000-OBRIÇÕES PATRONAIS	12.000,00	12.000,00	1.578,88	1.578,88	1.578,88	1.578,88	789,44	789,44	10.421,12
91	3.1.90.30.02.0.1.00.000000-000-INDENIZAÇÕES E RESTITUÇÕES	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
TRABALHISTAS										
92	3.1.91.13.02.0.1.00.000000-000-OBRIÇÕES PATRONAIS	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
93	3.1.90.14.02.0.1.00.000000-000-DIARIAS - CIVIL	3.000,00	3.000,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	0,00	2.700,00

CM/TS
 FL 14
 2019



Laudo de Avaliação
Avenida Brasil, 2.350 – Jardim Europa
Tangará da Serra – MT
Vertia Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Dezembro / 2017
Laudo nº 6564/17



08 de dezembro de 2017

Vertia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Referência: Laudo de Avaliação do Imóvel Comercial localizado em Tangará da Serra – MT.

Endereço: Avenida Brasil, 2.350 – Jardim Europa – Tangará da Serra – MT.

De acordo com a proposta nº 5578/2017, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 22 de novembro de 2017, e efetuou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para venda e locação. Com base na vistoria e nas análises realizadas, o valor de mercado para venda e locação para o imóvel em dezembro de 2017 estão estimados em:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 17.700.000,00

(Dezessete milhões e setecentos mil reais)

Valor de Mercado para Locação: R\$ 162.300,00 / mês

(Cento e sessenta e dois mil e trezentos reais mensais)

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Cesarini, MRICS
CREA 5.080.339.429/D
Vice-president | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khour, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager | CIVAS

Índice

Colliers
INTERNACIONAL

CM/TS

Fl. 18

Ru: 0

1. SUMÁRIO EXECUTIVO.....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO.....	5
3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	7
3.3 ZONEAMENTO.....	7
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	8
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	8
4.2 CONSTRUÇÕES.....	8
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	10
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	12
6.2 METODOLOGIAS.....	12
6.3 VALOR DE MERCADO PARA VENDA.....	12
6.3.1 VALOR DE TERRENO.....	12
6.3.1.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENO.....	12
6.3.1.2 TRATAMENTO POR FATORES.....	13
6.3.1.3 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	15
6.3.1.4 VALOR UNITÁRIO DE TERRENO.....	15
6.3.1.5 VALOR DE TERRENO.....	15
6.3.2 AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	16
6.3.2.1 METODOLOGIA.....	16
6.3.2.2 ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO.....	17
6.3.2.3 CUSTO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO.....	17
6.3.2.4 FATOR DE DEPRECIACÃO.....	19
6.3.2.5 VALOR DA CONSTRUÇÃO.....	19
6.3.3 AVALIAÇÃO DAS OUTRAS BENFEITORIAS.....	20
6.3.4 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO.....	20
6.3.5 VALOR DE MERCADO PARA VENDA.....	20
6.4 VALOR DE LOCAÇÃO.....	21
7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	22
8. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	23

ANEXOS

- I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II - ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III - TRATAMENTO POR FATORES
- IV - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- V - DOCUMENTOS
- VI - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Imóvel Comercial – Tangará da Serra

Solicitante	Vertia Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Finalidade e Uso pretendido	Valores de Mercado para Venda e Locação para uso interno da Vertia Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Data de Referência	Dezembro de 2017
Endereço	Avenida Brasil, 2.350 – Jardim Europa
Município	Tangará da Serra – MT
Área do Terreno	56.641,00m ² (de acordo com a cópia do Imposto Predial, Territorial Urbano IPTU 2017, fornecido pelo cliente)
Tipologia do Imóvel	Imóvel comercial destinado ao uso da prefeitura de Tangará da Serra, composto por prédio principal e outras edificações de apoio
Idade	Entre 9 e 20 anos (idade estimada)
Área Construída	6.399,85 m ² de acordo com a planilha de áreas fornecida pelo cliente
Estado de Conservação	Entre Nova e Regular (B) e Regular (C)
Metodologia (s)	Método Evolutivo (Venda) e Método da Capitalização da Renda (Locação)
Valor de Mercado para Venda	R\$ 17.700.000,00 (Dezessete milhões e setecentos mil reais)
Valor de Mercado para Locação	R\$ 162.300,00 / mês (Cento e sessenta e dois mil e trezentos reais mensais)

CM/TS
Fl. 2/3
Rubrica

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 5578/2017, assinada em 10 de novembro de 2017, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel localizado na Avenida Brasil, 2.350 – Jardim Europa – Tangará da Serra – MT, para a data-base de dezembro de 2017 para Vertia Empreendimentos Imobiliários Ltda., doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa dos valores de mercado para venda e locação do referido imóvel localizado em Tangará da Serra – MT, para uso interno, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa dos valores de mercado para venda e locação. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente, no uso interno, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

As bases de valor adotadas foram a do Valor de Mercado e Valor de Locação, definidas pelo *Red Book*, respectivamente, como

Valor de Mercado

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."

Valor de Locação

"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."

Laudo de Avaliação

Vertia Empreendimentos Imobiliários Ltda.



Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

CM/TS
Fl. 72
Rub. 0

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

Endereço	: Avenida Brasil, 2.350 – Jardim Europa
Cidade – Estado	: Tangará da Serra – MT
Densidade de Ocupação	: Média
Padrão Econômico	: Médio
Categoria de Uso Predominante	: Residencial e Comercial
Valorização Imobiliária	: Estável
Vocação	: Residencial e Comercial
Acessibilidade	: Boa

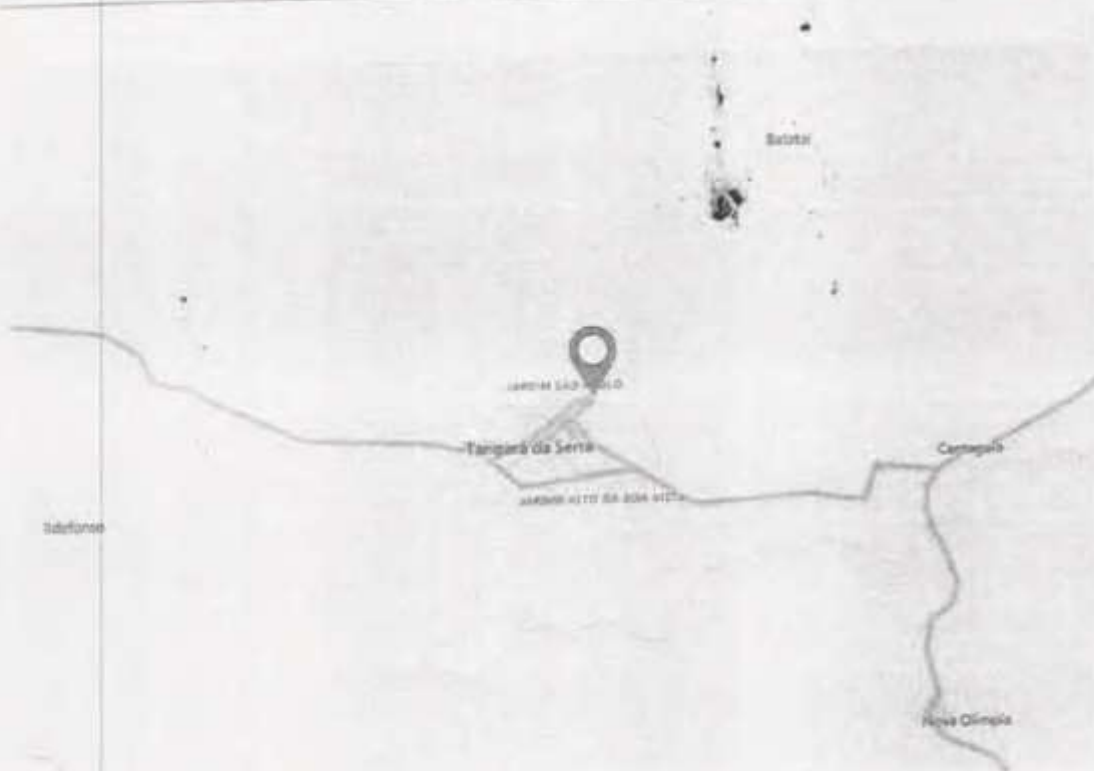


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO – FONTE: BING MAPS

CM/TS
Fl. 13
Rub. 3



FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NA REGIÃO – FONTE: BING MAPS

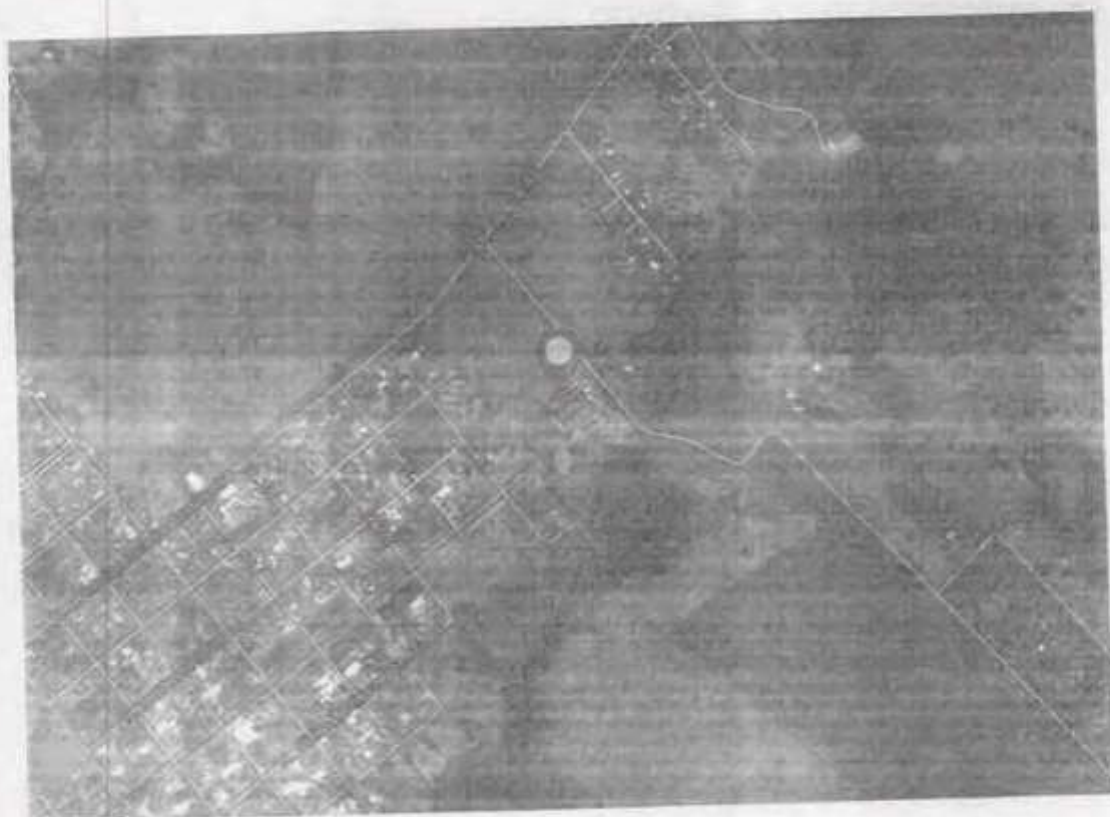


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Ocupação da Região:	Heterogênea
Ocupação Industrial:	Inexistente
Ocupação Comercial:	Inexpressiva
Ocupação Residencial:	Expressiva de padrão popular
Distância do Centro:	2,5 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo
Atividades existentes em um raio de 500m:	Lojas de pequeno porte e restaurantes

3.3 ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor da cidade de Tangará da Serra, o imóvel está localizado na Zona de Adensamento Secundário (ZAS).

Os índices urbanísticos previstos para essas zonas são:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico = 2 vezes a área do terreno
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo = 4 vezes a área do terreno
- Taxa de Ocupação para Uso Residencial = 70% do terreno
- Taxa de Ocupação para Uso Não Residencial = 80% do terreno
- Taxa de Permeabilidade = 10% do terreno

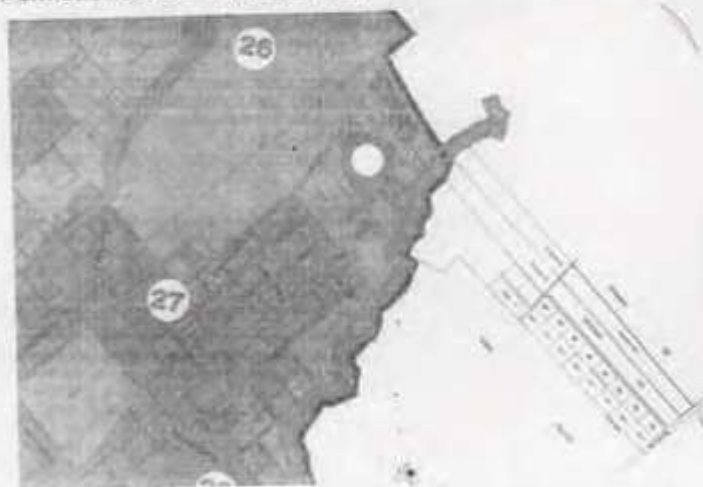


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO DE TANGARÁ DA SERRA – FONTE: PREPBITURA DE TANGARÁ DA SERRA



4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno sobre o qual estão erigidas as construções possui as seguintes características:

Frete:	362,70m ² de frente para a Avenida Brasil (de acordo com a cópia do Imposto Predial, Territorial Urbano IPTU 2017, fornecido pelo cliente)
Configuração:	Polígono Irregular
Dimensão:	56.641,00m ² (de acordo com a cópia do Imposto Predial, Territorial Urbano IPTU 2017, fornecido pelo cliente)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Aproveitamento:	Atualmente, o imóvel possui área construída total de 6.399,85m ² ; porém, em face à lei de uso e ocupação do solo, o imóvel possui um potencial construtivo maior, ou seja, o terreno encontra-se subaproveitado. Entretanto parte do imóvel é ocupado por pátio de estacionamento, necessários à tipologia do imóvel.
Acesso:	Avenida Brasil
Topografia:	Plana

4.2 CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel comercial destinado ao uso da prefeitura de Tangará da Serra, composto por prédio principal e outras edificações de apoio
Idade:	Entre 9 e 20 anos (idade estimada)
Área Construída:	6.399,85 m ² de acordo com a planilha de áreas fornecida pelo cliente
Estacionamento:	O empreendimento possui vagas de estacionamento na área externa
Estrutura:	Estrutura de concreto armado
Fachada	Alvenaria com pintura a látex e tijolinho aparente
Piso:	Cerâmica, granilite e concreto

CM/TS
Fl. 29
Ru: [assinatura]

Paredes:	Argamassa com pintura acrílica, azulejo e tijolinho aparente
Forro:	Argamassa com pintura acrílica, madeira e fibrocimento
Estado de Conservação:	Entre Nova e Regular (B) e Regular (C)

Observação:

De acordo com a cópia do Imposto Predial, Territorial Urbano IPTU 2017, fornecido pelo cliente, o imóvel possui área construída total de 5.869,90 m²; entretanto, essa área diverge do laudo nº 1009 – Laudo Unic – Tangará da Serra, datado de setembro/2010, com área total de 7.477,78 m² e da planilha de áreas enviada pelo cliente, com 6.399,85m².

Adotou-se a área construída da planilha de áreas por ser o documento que melhor representa a realidade do imóvel.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO



O cenário econômico até o início de 2016 foi de aceleração dos indicadores de inflação que corroboraram parte do crescimento real da massa salarial, elevação do endividamento das famílias, encarecimento do crédito, aumento do nível de desemprego e a desvalorização do Real frente ao dólar.

A partir do segundo trimestre de 2016, devido principalmente ao processo recessivo do país, a inflação foi gradualmente diminuindo, possibilitando reduções nas taxas de juros e valorização do Real. Contudo a melhora nestes indicadores ainda não se refletiu completamente em outros, a taxa de desemprego se estabilizou, mas continua alta, as crises política e fiscal continuam evidentes, o acesso a crédito e investimentos ainda são limitados, e as empresas continuam com dificuldades operacionais.

O setor institucional de ensino privado também foi afetado pela crise. Com os reajustes nas mensalidades, alguns pais têm trocado a rede de ensino privada pela pública, nos casos do ensino fundamental e médio. As faculdades, para evitar a perda de alunos, ofereceram formas de negociação mais flexíveis oferecendo planos de descontos e bolsa de estudos.

Na realidade nacional, o maior registro de saída de estudantes de estabelecimentos privados ocorre nas famílias das classes C e D, sendo essas as que mais sentiram os ganhos de poder aquisitivo antes da crise e da desaceleração econômica, conforme identificou a Federação Nacional das Escolas Particulares – FENEP.

O mercado imobiliário não ficou alheio à esta conjuntura econômica e também está sendo afetado pelo cenário negativo, com impacto direto nas taxas de ocupação dos ativos, nos preços praticados e na sua liquidez.

A inadimplência também cresceu, especialmente entre pessoas que compraram imóveis na planta em uma época em que o mercado imobiliário estava se valorizando. Como consequência do maior número de inadimplentes, a quantidade de imóveis retomados por bancos também cresce, uma vez que os investidores respondem à desaceleração na economia sendo mais cautelosos em relação a casas e apartamentos leiloados.

Durante as pesquisas de mercado realizadas *in loco*, notou-se a escassez de terrenos de grandes dimensões como o do avaliado. As áreas dos terrenos disponíveis para venda variam de 2.500,00 m² a 25.000,00 m².

Os preços de mercado pedidos variam desde de R\$ 70,00/m² até R\$ 260,00/m², dependendo de fatores diversos como localização, área, topografia e zoneamento. Com relação ao imóvel, o mesmo apresenta boa visibilidade e padrão construtivo regular.



O mercado de imóveis comerciais para locação ainda é incipiente. O município tem pouquíssimas ofertas disponíveis para locação. Durante estudos realizados pela Colliers e com base na *expertise* da consultoria resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário e do seu monitoramento constante do mercado, nota-se que os valores de locação para instituições de ensino variam de 9,00% a 12,00% do valor de venda de mercado do ativo. Em outras palavras, o valor de locação para o imóvel em estudo variaria de R\$ 20,50/m²/mês a R\$ 27,34/m²/mês.

Devido ao atual cenário econômico do País, que não estimula investimentos, e à especificidade do imóvel, considerou-se um cenário de baixa liquidez para a venda o imóvel, com um tempo de exposição a mercado de 30 meses para sua comercialização.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez:	Média-baixa
Quantidade de ofertas de bens similares:	Baixa
Absorção do bem pelo mercado para venda:	Baixa
Prazo de absorção para venda:	30 meses
Público-Alvo:	Repartições públicas, instituições de ensino e empresas de médio a grande porte.



6. 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.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

6.2 METODOLOGIAS

Tendo em vista as características específicas das construções e da região, na qual não seria possível coletar elementos comparativos para o imóvel avaliando em número suficiente, para a estimativa do valor de venda foi adotado o Método Evolutivo.

Através desse método o valor da propriedade é definido pelo somatório de seus componentes (terreno e construção mais fator de comercialização).

O valor de locação foi estimado pelo método da remuneração do capital. A metodologia estima o valor de locação através do produto entre o valor de venda do ativo pelo *cap rate*, dividindo-se por um período de um ano, doze meses.

6.3 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

6.3.1 VALOR DE TERRENO

Para a estimativa dos valores dos terrenos foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

6.3.1.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENO

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda.



O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo 2 – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização e área, que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a estimativa do valor unitário.

6.3.1.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência de elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 90%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	No
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guia e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto:	17	Até 100m:	15	Praças:	5
Paralelepípedo:	16	De 100 a 300m:	10	Acima de 20m:	5
Cascalho ou Pedra:	8	De 300 a 500m:	5	De 10 a 20m:	3
Terra:	5	Acima de 500m:	0	Até 10m:	1

II. Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%:	1,00	Classe Alta:	1,50 a 2,00	Alto:	1,00
		Classe Médio-Alta:	1,25 a 1,50	Médio-Alto:	0,95
De 70% a 40%:	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio:	0,90
Abaixo de 40%:	0,90	Classe Médio-Baixa:	0,85 a 1,00	Médio-Baixo:	0,85
		Classe Baixa:	0,70 a 0,85	Baixo:	0,80

Os índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt$$

Onde:

F_{transp}: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliado

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis



Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

6.3.1.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área de Terreno:	56.641,00 m ²
Índice de Local:	66,74

6.3.1.4 VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização e área, conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

Valor Unitário de Venda: R\$ 124,36/m²

6.3.1.5 VALOR DE TERRENO

Multiplicando o valor unitário pela área de terreno, obtém-se o seguinte resultado:

Valor do Terreno: Valor Unitário de Venda x Área do terreno
 Valor do Terreno: R\$ 124,36/m² x 56.641,00m²
 Valor do Terreno: R\$ 7.043.673,91

Em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R\$ 7.045.000,00



6.3.2 AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

6.3.2.1 METODOLOGIA

Para estimativa do valor das construções foi aplicado o Método da Quantificação do Custo que identifica o valor do bem ou de suas partes constituintes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

6.3.2.2 ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO

Para cálculo do custo de construção, é preciso adequar os custos dos diferentes ambientes, através do conceito de área equivalente e a utilização de um único custo unitário de construção, conforme preconizado pela NBR 12.721.

Para esta adequação de custos, foi utilizado como recurso o documento: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002", concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na tabela a seguir:

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simple	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,532	3,066	3,600
	Luxo		Acima de 3,61	
Galpões	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simple	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,69	

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

O padrão construtivo de referência adotado foi: 1,452 (Escritório - Padrão Médio - Mínimo).



CM/TS
Fl. 34
21

Portanto os pesos das edificações considerados a seguir foram obtidos pela razão entre os coeficientes de padrão construtivo de cada edificação e da edificação de referência.

Item (Edificação)	Área	Padrão Construtivo	Peso de Equivalência	Área Equivalente
Bloco A	4.536,79 m ²	1.452	1,000	4.536,79
Almoxarifado	1.014,75 m ²	0,960	0,660	669,74
Secretaria do Meio Ambiente	492,72 m ²	1,452	1,000	492,72
Sarais	355,59 m ²	1,452	1,000	355,59
TOTAL	6.399,85 m²			6.034,84

6.3.2.3 CUSTO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

O Custo Unitário de Construção foi obtido a partir do levantamento de mercado efetuado pela Editora Pini publicado na Revista Guia da Construção, que apresenta um custo unitário básico de construção para diversos tipos e imóvel de diferentes padrões construtivos, referidos a uma determinada data-base.

Para os cálculos, o custo foi atualizado para a data de referência do presente estudo de valor e foram considerados também alguns custos adicionais, não computados na formação do custo unitário levantado pela PINI, conforme tabela abaixo:

ESTIMATIVA DO CUSTO DE REPOSIÇÃO GLOBAL

Índice Utilizado:	Comercial - Prédio sem Elevador - Médio
	R\$ 1.678,99 /m ²
Data do Índice:	out-17
Data de Referência:	dez-17
Ajuste de Padrão:	12,00%
Índice Ajustado:	R\$ 1.477,51 /m ²
Σ de Custos Adicionais sobre o Índice	
Projeto	R\$ 29,55/m ²
Total	R\$ 1.507,06/m ²
BDI: 20%	R\$ 376,77/m ²
Custo Unitário da Construção	R\$ 1.883,83/m²

6.3.2.4 FATOR DE DEPRECIACÃO

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Rose/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

CM/TS
 R 350
 Rv.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heideck

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas.

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritórios	Econômico	60	0,20
	Simple s/ Elevador	60	0,20
	Simple c/ Elevador	60	0,20
	Médio s/ Elevador	60	0,20
	Médio c/ Elevador	60	0,20
	Superior s/ Elevador	60	0,20
	Superior c/ Elevador	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20



Referência	Estado da Edificação	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,80%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

Edificação	Idade	Conservação	Fator de Depreciação
Bloco A	17	C	0,840
Almoxarifado	9	B	0,931
Secretaria do Meio Ambien	18	C	0,828
Samas	20	C	0,809

6.3.2.5 VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor da construção é dado pelo produto entre o custo unitário, a área construída equivalente e o fator de depreciação.

Edificação	Valor Unitário de Construção	Área Equivalente	Fator de Depreciação	Valor Estimado
Bloco A	R\$ 1.883,83	4.536,79 m ²	0,840	R\$ 7.179.000
Almoxarifado	R\$ 1.883,83	669,74 m ²	0,931	R\$ 1.174.000
Secretaria do Meio Ambiente	R\$ 1.883,83	492,72 m ²	0,828	R\$ 769.000
Samas	R\$ 1.883,83	355,59 m ²	0,809	R\$ 542.000
TOTAL		6.054,84 m²		R\$ 9.664.000

Em números redondos:

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R\$ 9.700.000,00



6.3.3 AVALIAÇÃO DAS OUTRAS BENFEITORIAS

Estimou-se uma verba equivalente a 10,00% do Valor da Construção para itens não incluídos na área construída, como muro de fechamento do perímetro, iluminação, pavimentação, etc.

Em números redondos:

OUTRAS BENFEITORIAS = R\$ 970.000,00

6.3.4 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Entende-se por Fator de Comercialização a razão entre o valor de mercado e o custo de reedificação de um imóvel assemelhado. Esse fator considera a vantagem financeira que uma benfeitoria já pronta tem sobre uma a ser construída, podendo, entretanto, dependendo da conjuntura do mercado na época da avaliação, ser maior ou menor que a unidade.

O fator de comercialização adotado está de acordo com a prática atual do mercado, levando em conta as características do imóvel, a experiência resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos agentes imobiliários, o monitoramento constante das práticas de mercado e negociações de propriedades similares.

Considerando as características dos imóveis em estudo e as condições de mercado, foi adotado o fator comercialização de 1,00.

FC = Fator de comercialização = 1,00

6.3.5 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Computados os valores calculados, o valor do imóvel para venda é de:

VENDA = (Valor do Terreno + Valor da Construção + Valor das Benfeitorias) x FC

VENDA = (R\$ 7.045.000,00 + R\$ 9.700.000,00 + R\$ 970.000,00) x 1,00

VENDA = R\$ 17.715.000,00 x 1,00

VENDA = R\$ 17.715.000,00

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 17.700.000,00

(Dezessete milhões e setecentos mil reais)



6.4 VALOR DE LOCAÇÃO

O valor de locação foi estimado pelo método da remuneração do capital. A metodologia estima o valor de locação através do produto entre o valor de venda do ativo por uma taxa de renda líquida (*cap rate*), dividindo-se por um período de um ano, doze meses. A equação do valor de locação está descrita abaixo pela seguinte fórmula:

A taxa de renda líquida (*cap rate*), adotada considerou a *expertise Colliers* com base em informações de mercado, obtidas junto a *players* e investidores especializados neste seguimento. Com isso, a taxa de *cap rate* adotada foi de 11,0%.

Valor de Locação =	$\frac{\text{Valor de Venda} \times \text{taxa de renda líquida (cap rate)}}{12 \text{ meses}}$
Valor de Locação =	$\frac{\text{R\$ } 17.700.000,00 \times 11,00\% \text{ a.m.}}{12 \text{ meses}}$
Valor de Locação =	R\$ 162.250,00

* Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 162.300,00 / mês
(Cento e sessenta e dois mil e trezentos reais mensais)



7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Venda	R\$ 17.700.000,00
Valor de Mercado para Locação	R\$ 162.300,00 / mês

Tendo em vista as características específicas das construções e da região, na qual não foi possível coletar elementos comparativos para o imóvel avaliando em número suficiente, para a estimativa do valor de venda, foi adotado o Método Evolutivo. Através desse método o valor da propriedade é definido pelo somatório de seus componentes (terreno e construção) multiplicados pelo fator comercialização.

Analogamente, como não há imóveis comparáveis para que se utilizasse o método comparativo direto de dados de mercado, foi empregado o Método da Remuneração do Capital, com aplicação de uma taxa líquida de renda compatível com o mercado e com o empreendimento avaliado.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, os valores de mercado para venda e locação, para o mês de dezembro de 2017, foram estimados em:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 17.700.000,00

(Dezessete milhões e setecentos mil reais)

Valor de Mercado para Locação: R\$ 162.300,00 / mês

(Cento e sessenta e dois mil e trezentos reais mensais)



CM/TS
Fl. 10
20

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 23 (vinte e três) folhas e 6 (seis) anexos.

São Paulo, 08 de dezembro de 2017

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Vice-president | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerde Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager | CIVAS

Laudo de Avaliação

Vertia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Colliers
INTERNATIONAL

CM/TS

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 483 offices throughout more than 61 countries worldwide.

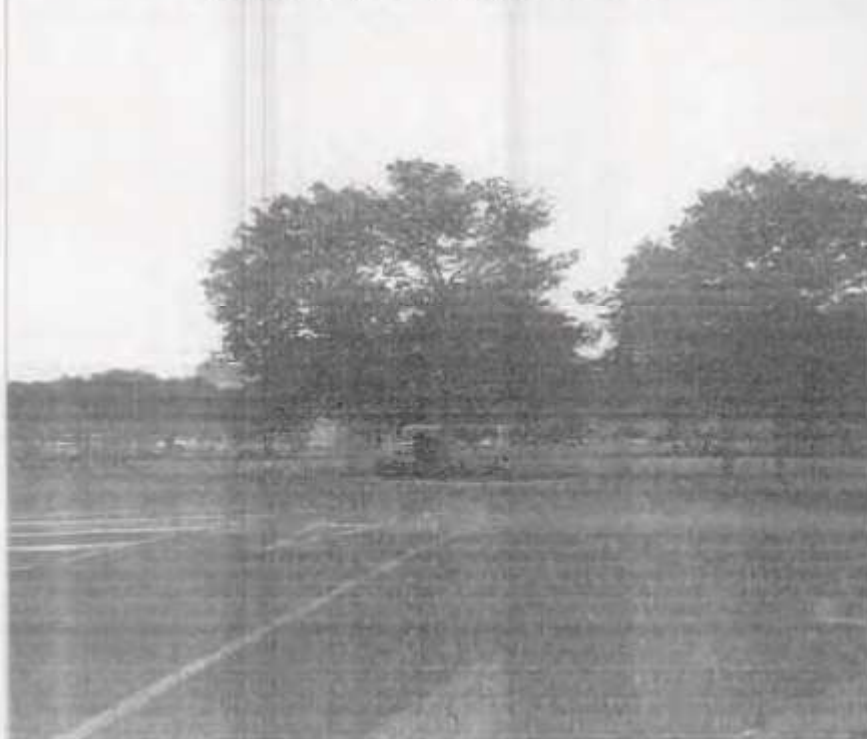
Rua das Candelárias, 205 - 1º andar
04531-000 | São Paulo - SP - BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



CVTS
Fl. 42
Ru. B



Avenida Brasil – Vista em direção ao Imóvel



Avenida Brasil – Vista em direção ao imóvel



CM/TS
R. 13
30



Estacionamento do imóvel junto à Avenida Brasil

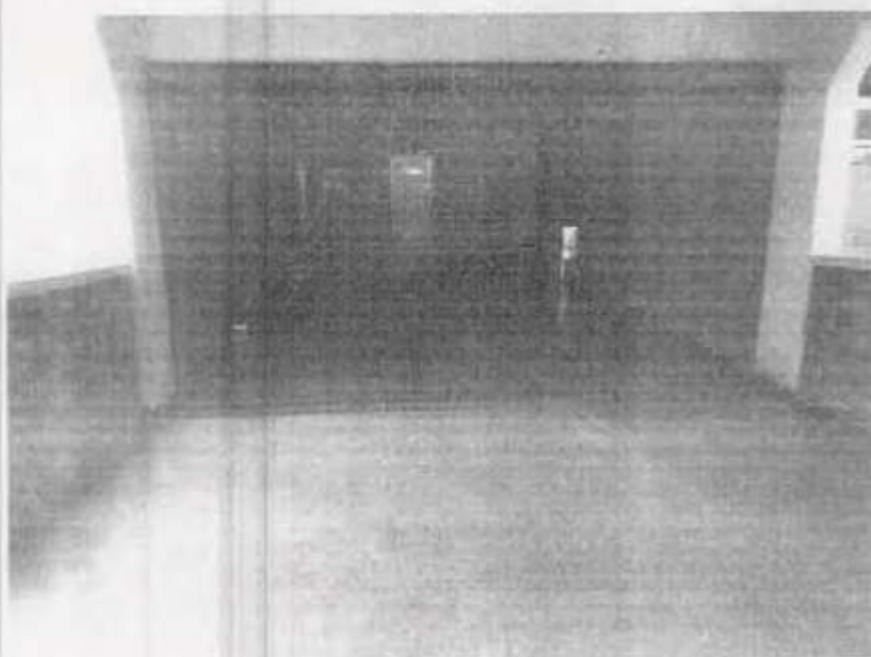


Estacionamento

CM/TS
Fl. 44
Ru. P

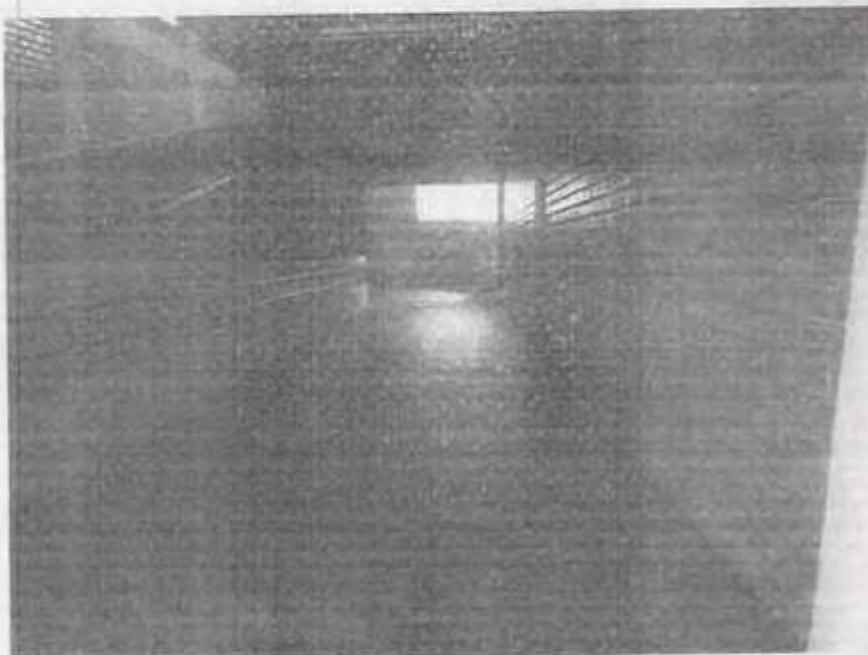


Fachada do prédio principal



Circulação

CVTS
Fl. 43
RUC: 51



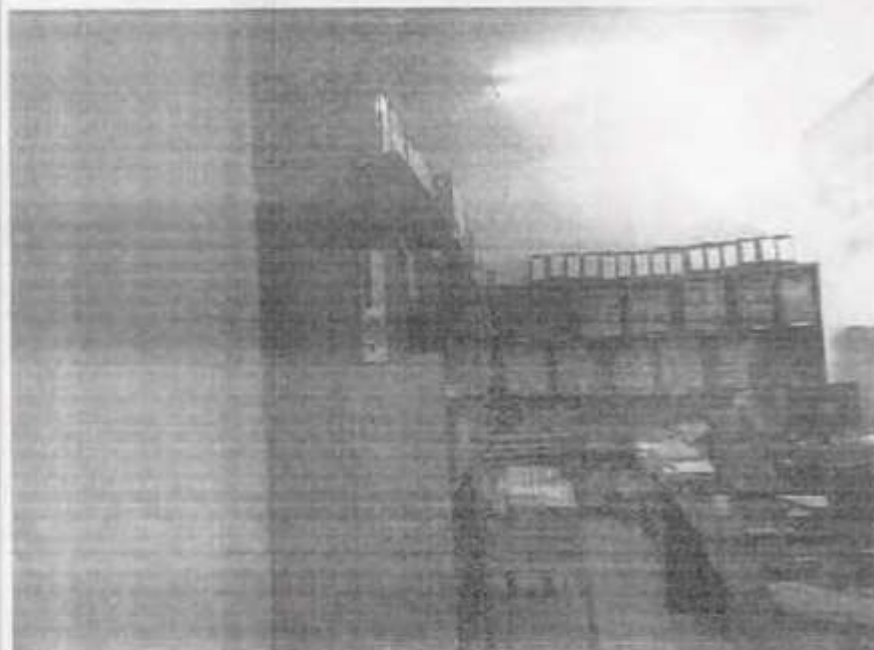
Circulação



Área de trabalho

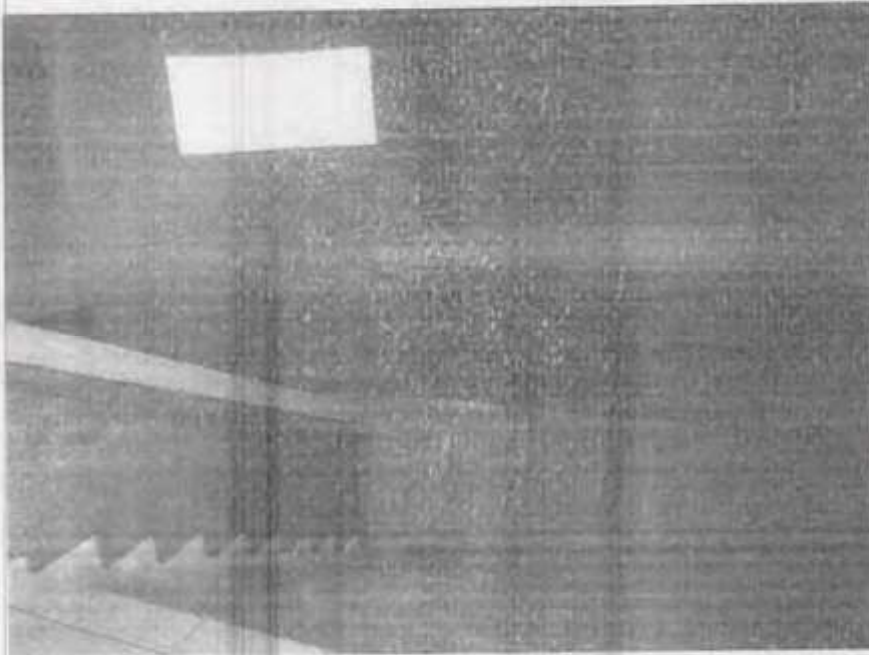


Área de trabalho

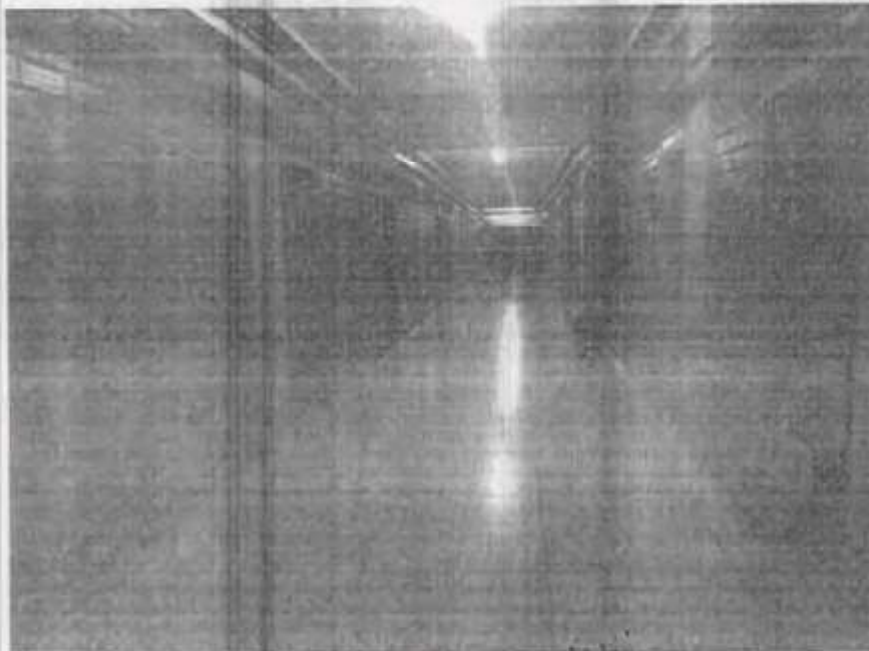


Arquivo

CVTS
Fl. 1
R. D.



Escadaria



Circulação

CM/TS
Fl. 48
Ru. [Signature]



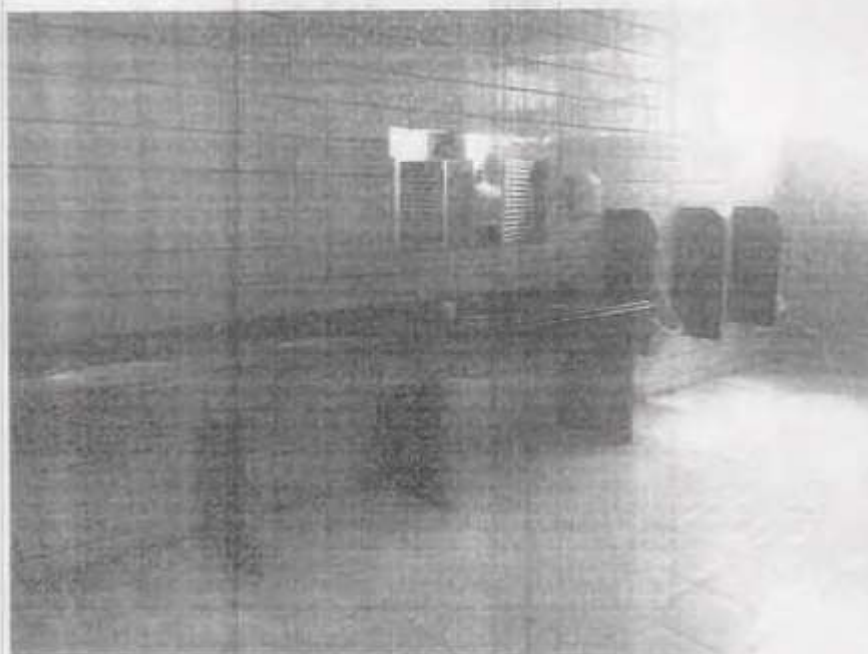
Copa



Área de trabalho

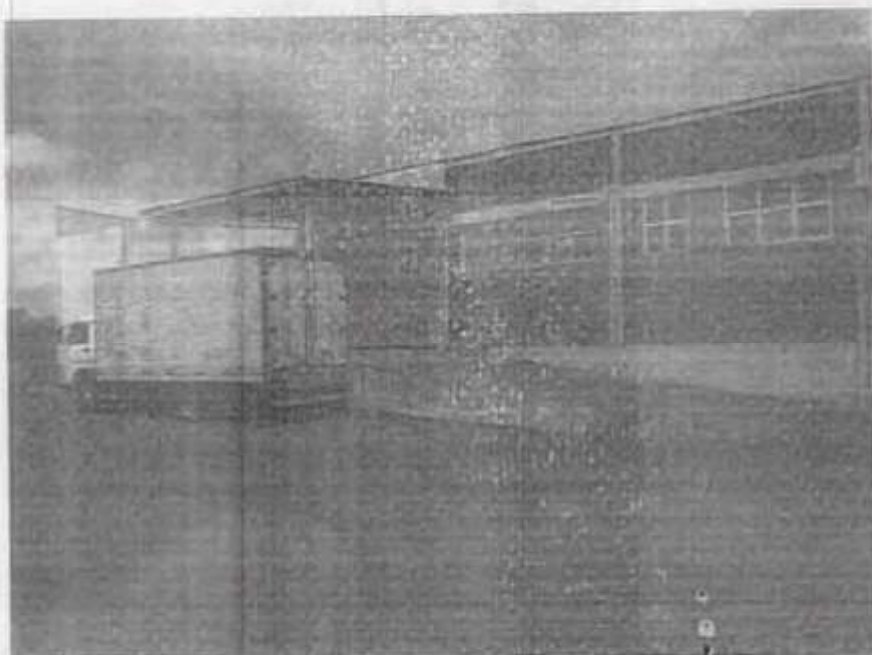


Área de trabalho



Sanitário

CM/TS
Fl. 5/4
RUE



Fachada do Barracão de apoio



Acesso ao barracão

CM/TS
Fl. 51
RUB. 6

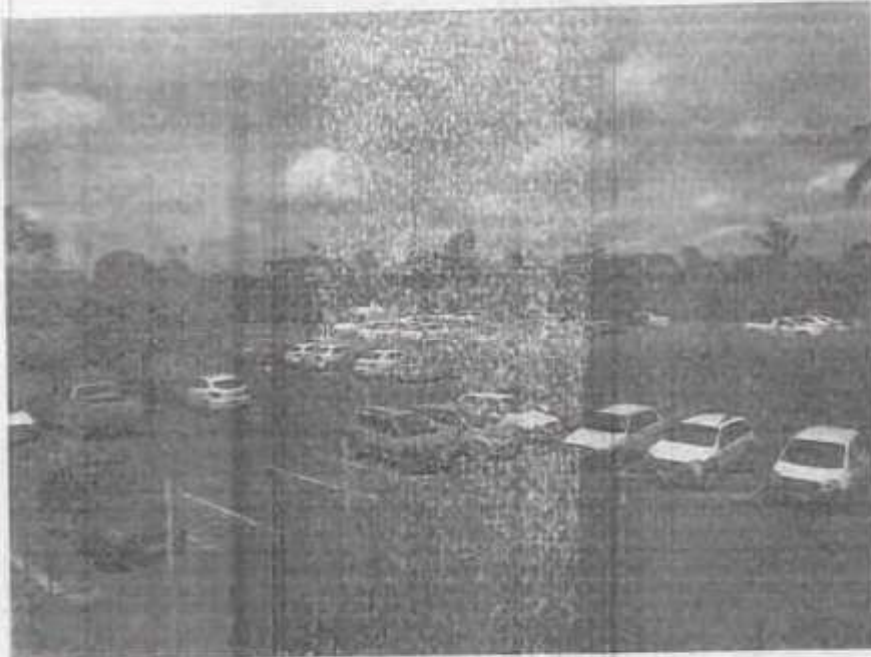


Área de estocagem



Área de estocagem

CM/IS
Fl. 54/10
R. [Signature]

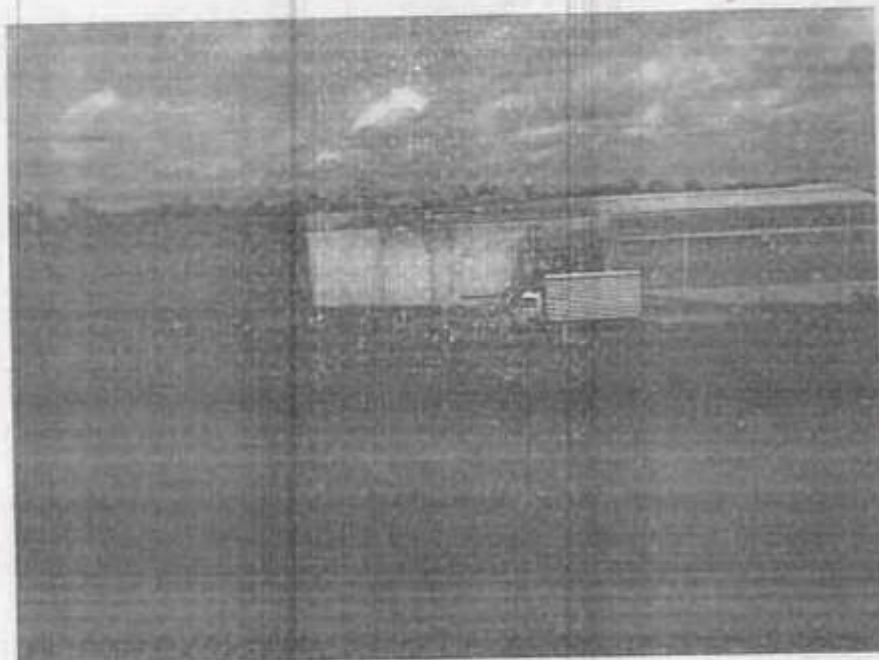


Vista geral do estacionamento

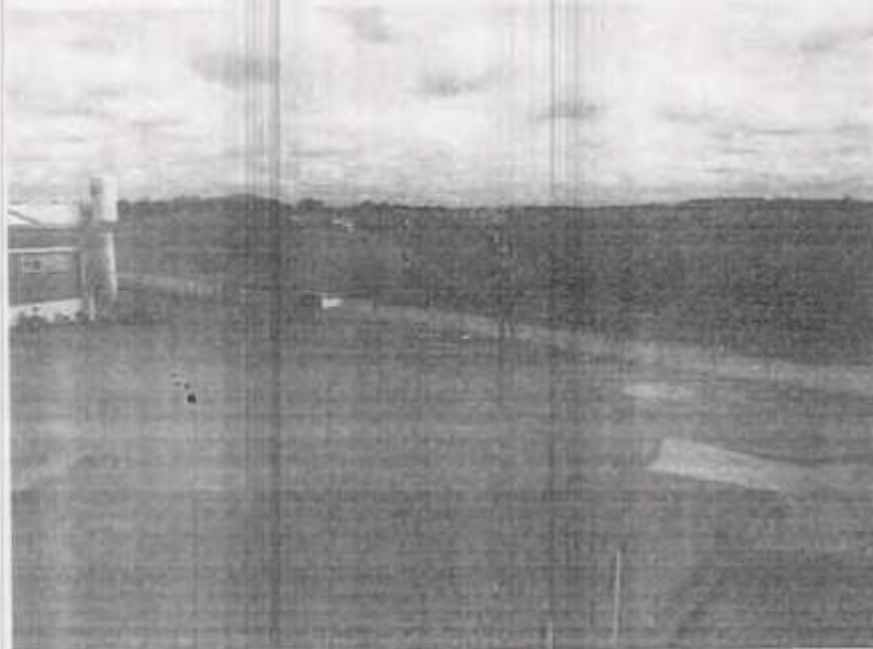


Vista geral do estacionamento

CM/LTS
Fl. 53
Ru. [Signature]



Área de circulação



Área de circulação

Laudo de Avaliação

Vertia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Colliers

CMVTS

Fl.

20

> ANEXO II
> ELEMENTOS
COMPARATIVOS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliate of independent companies with over 450 offices throughout more than 50 countries worldwide.

Rua das Palmeiras, 205 - 1º andar
04551-000 | São Paulo - SP - BRASIL
FAX +55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0021
www.colliers.com.br



CM/TS
Fl. 25
20

VENDA

Endereço	Área de terreno (m²)	Preço Pedido (R\$)	O/T	Fonte
Rua Antônio Oribonil Esq. Rua 56 e Rua 58	2.700,00	R\$ 700.000,00	O	DFM Imóveis - Sr. Eusebio - (065) 3326-1731
Via municipal, fundos para a Pré Norte	2.553,38	R\$ 180.000,00	O	Imobiliária Dorilacn (65) 3325-4000/ 09805-2362/ 99005-2356
Via municipal, Jardim Aeroporto - Tengard de Serto	3.400,00	R\$ 300.000,00	O	Pompeu Imobiliária - Josiane - (65) 3330-1300/ 99068-5182
Avenida Litoris Internacional esquina com a Avenida Manoel José do Nascimento	24.900,00	R\$ 3.500.000,00	O	Pompeu Imobiliária - Josiane - (65) 3330-1300/ 99068-5182
Rodovia MT-388, próximo ao Almacém Manson	24.000,00	R\$ 2.000.000,00	O	Pompeu Imobiliária - Josiane - (65) 3330-1300/ 99068-5182

Laudo de Avaliação

Vertia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Colliers

INTERNATIONAL

CM/15

> ANEXO III

> TRATAMENTO POR
FATORES

Colliers International, Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 81 countries worldwide.

Rua dos Capiteles, 205 – 11º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
RABX: +55 11 3323-0000 | FAX: +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

Homogeneização dos Valores Unitários

Os Valores Unitários Homogeneizados constantes na tabela abaixo foram homogeneizados por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Valor Unitário (R\$/m ²) descontado Fator de Fonte	Fator Transposição	Fator Área	Fator Final	q (R\$/m ²)
1	233,33	0,944	0,684	0,628	146,53
2	83,45	1,949	0,679	1,628	103,30
3	84,71	1,949	0,704	1,653	140,03
4	126,51	0,978	0,902	0,880	111,33
5	75,00	1,710	0,898	1,608	120,60

Fator Final = $\sum Fi - n + 1$ (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico por unidade de área corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Soma:	R\$ 621,78 /m ²
Total de Comparativos:	5
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 124,36 /m ²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior:	R\$ 87,05 /m ²
Limite Superior:	R\$ 161,66 /m ²
Média Sansada	
Soma:	R\$ 621,78 /m ²
Total de Comparativos:	5
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 124,36 /m ²



Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de locação para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O Intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

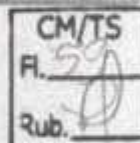
Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

- tc: Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da Distribuição t de Student
 σ: Desvio-padrão da amostra
 n: Número de elementos da Amostra

Intervalo de Confiança	
Número de Amostras:	5
# Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio Padrão:	18,47
Limite Inferior:	R\$ 111,69 /m ²
Limite Superior:	R\$ 137,02 /m ²



Campo de Arbitrio

Campo de arbitrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas*

Campo de Arbitrio

Intervalo Efetivo

Limite Inferior:	R\$ 103,30 /m ²
------------------	----------------------------

Limite Superior:	R\$ 146,53 /m ²
------------------	----------------------------

Campo de Arbitrio

Limite Inferior:	R\$ 105,70 /m ²
------------------	----------------------------

Limite Superior:	R\$ 143,01 /m ²
------------------	----------------------------



> ANEXO IV

> ESPECIFICAÇÃO DA

AVALIAÇÃO



CM/TS
Fl. 61
Rub. 1

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Comparativo

Tabela 1 - Graus de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III	GRAU II	X	GRAU I
1	Caracterização do imóvel Avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Concreta quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de atalho peregrino
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	8	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todos os conceitos dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,80 a 2,00	X	0,40 a 2,50 %

1e No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, caso é possível que, com um número menor de dados de mercado, a ajuste seja menos heterogênea

PONTUAÇÃO

8

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	8	4
Item correspondente ao grau	Item 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Item 2 e 4 no grau I, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I



Quantificação do Custo

CM/TS
Fl. 620
Rub. 6

Tabela 2 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do método de quantificação do custo de benchmarking

ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU II	GRAU I	GRAU I	
1	Estimativa de Custos	Pela utilização de orçamento no método sintético	Pela utilização de custo unitário básico para o mesmo padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto específico do projeto padrão, com as devidas ajustes
2	SDI	Calculado	Justificado		Arbitrado
3	Depreciação Fixa	Calculada por levantamento de lista de recuperação de bens, para defini-la no estado de novo ou Custo de base novas ou projetos hipotéticos	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	X	Arbitrado

PONTUAÇÃO 5

FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

GRAUS	II	I	I
Pontos Mínimos	7	8	9
Seja pontuação no grau correspondente	1 com os demais no mínimo do grau I	1 e 2, no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

Evolutivo

Tabela 2 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU II	GRAU I	GRAU I	
1	Estimativa Valor do Terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no método residual	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no método residual	X	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no método residual
2	Estimativa dos Custos de Instalações	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo	X	Grau I de fundamentação no método de quantificação do custo
3	Fator de correção	Inferido em mercado semelhante	Justificado		Arbitrado

* No caso de utilização de mais de cinco dados de mercado, o intervalo aceitável de ajuste é de 0,50 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a afinação seja menos heterodiversa *

PONTUAÇÃO 5

FUNDAMENTAÇÃO GRAU I

GRAUS	II	I	I
Pontos Mínimos	8	9	9
Seja pontuação no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau I	1 e 2, no mínimo no grau I	3 Todos no mínimo no grau I

Laudo de Avaliação

Vertia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Colliers
INTERNATIONAL

Grau de Precisão

Comparativo



GRAU DE PRECISÃO

Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 111,69/m ²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 137,02/m ²
Amplitude:	R\$ 25,33/m ²
Razão Amplitude/Média	20,37%
Grau Obtido:	Grau 3

Valores de Referência

Amplitude/Média ≤ 30%	Grau 3
30% > Amplitude/Média ≤ 50%	Grau 2
Amplitude/Média > 50%	Grau 1

Laudo de Avaliação

Vertia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Colliers
INTERNATIONAL

CM/TS
Fl. _____
Rub. _____

> **ANEXO V**

> **DOCUMENTOS**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and controlled business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 460 offices throughout more than 81 countries worldwide.

Rua das Ombúas, 205 - 1ª andar
04551-000 | São Paulo - SP - BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br



CM/TS
R. 050
Rub. 1

TANGARÁ DA SERRA - PREFEITURA MUNICIPAL							IPTU 2017		
IMPOSTO FUNDIÁRIO, TERRITORIAL URBANO E TAXAS DE SERVIÇOS							VALORES EM REAIS		
INSCRIÇÃO CADASTRAL	Valor	Quilômetros	Unidade	Tipo de Imóvel	Área	Alíquota	Valor Anual do Imposto	Valor Total dos Tributos	Valor a Vista em: 30/08/2017
21.04.299.260.001	04	0,00	A	PREDIAL		0,60	48.035,21	33.701,00	33.701,00
VERTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ENDEREÇO DO IMÓVEL: AV. BRASIL JO. EUROPA 01000000 SAO PAULO - SP							Valor Anual do Imposto: 48.035,21 Custo de Lic.: 0,00 Cust. Vias Públicas: 73,23 Valor Taxa Expediente: 3,80 Taxa de Embargo: 0,00 Total Serviços: 76,83 30% Desc. Pagamento à Vista: 14.410,89 Valor Total dos Tributos: 33.701,00 Valor a Vista em: 30/08/2017		
Valor Venal Terreno (R\$)		Valor Venal Construção (R\$)		Valor Venal Imóvel (R\$)		Alíquota	Área Terreno	Área Edificada	Terreno
E.944.182,00		2.091.793,21		E.009.885,21		0,60	36.641,00	3.981,00	246,40

TANGARÁ DA SERRA - PREFEITURA MUNICIPAL							IPTU 2017		
IMPOSTO FUNDIÁRIO, TERRITORIAL URBANO E TAXAS DE SERVIÇOS							VALORES EM REAIS		
INSCRIÇÃO CADASTRAL	Valor	Quilômetros	Unidade	Tipo de Imóvel	Área	Alíquota	Valor Anual do Imposto	Valor Total dos Tributos	Valor a Vista em: 30/08/2017
21.04.299.260.002	04	0,00	A	PREDIAL		0,60	6.562,06	4.801,00	4.801,00
VERTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ENDEREÇO DO IMÓVEL: AV. BRASIL JO. EUROPA 01000000 SAO PAULO - SP							Valor Anual do Imposto: 6.562,06 Custo de Lic.: 0,00 Cust. Vias Públicas: 10,45 Valor Taxa Expediente: 3,40 Taxa de Embargo: 0,00 Total Serviços: 14,05 30% Desc. Pagamento à Vista: 1.805,89 Valor Total dos Tributos: 4.801,00 Valor a Vista em: 30/08/2017		
Valor Venal Terreno (R\$)		Valor Venal Construção (R\$)		Valor Venal Imóvel (R\$)		Alíquota	Área Terreno	Área Edificada	Terreno
842.567,74		343.576,41		1.092.143,81		0,60	36.641,00	554,10	246,40

TANGARÁ DA SERRA - PREFEITURA MUNICIPAL							IPTU 2017		
IMPOSTO FUNDIÁRIO, TERRITORIAL URBANO E TAXAS DE SERVIÇOS							VALORES EM REAIS		
INSCRIÇÃO CADASTRAL	Valor	Quilômetros	Unidade	Tipo de Imóvel	Área	Alíquota	Valor Anual do Imposto	Valor Total dos Tributos	Valor a Vista em: 30/08/2017
21.04.299.260.003	04	0,00	A	PREDIAL		0,50	1.308,91	967,18	967,18
VERTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ENDEREÇO DO IMÓVEL: AV. BRASIL JO. EUROPA 01000000 SAO PAULO - SP							Valor Anual do Imposto: 1.308,91 Custo de Lic.: 0,00 Cust. Vias Públicas: 2,73 Valor Taxa Expediente: 3,40 Taxa de Embargo: 23,24 Total Serviços: 29,37 30% Desc. Pagamento à Vista: 401,67 Valor Total dos Tributos: 967,18 Valor a Vista em: 30/08/2017		
Valor Venal Terreno (R\$)		Valor Venal Construção (R\$)		Valor Venal Imóvel (R\$)		Alíquota	Área Terreno	Área Edificada	Terreno
221.892,00		45.899,07		267.791,11		0,50	36.641,00	147,50	246,40

CM/TS
F. 06
Rub. 0

TANGARÁ DA SERRA - PREFEITURA MUNICIPAL						IPTU 2017		
SISTEMA FISCAL, TERRITORIAL URBANO E TAXAS DE SERVIÇOS								
INSCRIÇÃO CADASTRAL	Quilômetros	Quilômetros	Quilômetros	Tipo Imóvel	Serviço	IDENTIFICAÇÃO DOS VALORES EM		
01.04.299.389.004	04	AR	A	PREDIAL	2017	Valor Anual do Imposto	1.125,00	
VERTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA						Coleta de Lixo	0,00	
INSCRIÇÃO DO IMÓVEL						Conta-Voto Povoado	2,00	
AV BRASIL						Valor Taxa Expediente	2,00	
JO EUROPA						Taxa de Sincro	18,00	
01000000						Taxa Serviço	25,70	
SAO PAULO - SP						30% Desc. Pagamento à Vista	337,86	
						Valor Total dos Tributos	913,94	
						Valor à Vista em: 30/06/2017		
						Valor de Parcelas	1 Parcelas	
						000	30/06/2017	30/06/2017
Valor Venal Terreno (R\$)	Valor Venal Construção (R\$)	Valor Venal Imóvel (R\$)	Aluguel	Área Terreno	Área Edificada	Terreno		
180.531,31	38.886,31	225.117,61	0,00	38.641,00	124,00	248,40		

TANGARÁ DA SERRA - PREFEITURA MUNICIPAL						IPTU 2017		
SISTEMA FISCAL, TERRITORIAL URBANO E TAXAS DE SERVIÇOS								
INSCRIÇÃO CADASTRAL	Quilômetros	Quilômetros	Quilômetros	Tipo Imóvel	Serviço	IDENTIFICAÇÃO DOS VALORES EM		
01.04.299.389.004	04	AR	A	PREDIAL	2017	Valor Anual do Imposto	432,37	
VERTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA						Coleta de Lixo	0,00	
INSCRIÇÃO DO IMÓVEL						Conta-Voto Povoado	1,14	
AV BRASIL						Valor Taxa Expediente	3,90	
JO EUROPA						Taxa de Sincro	9,84	
01000000						Taxa Serviço	14,88	
SAO PAULO - SP						30% Desc. Pagamento à Vista	130,01	
						Valor Total dos Tributos	317,94	
						Valor à Vista em: 30/06/2017		
						Valor de Parcelas	1 Parcelas	
						000	30/06/2017	30/06/2017
Valor Venal Terreno (R\$)	Valor Venal Construção (R\$)	Valor Venal Imóvel (R\$)	Aluguel	Área Terreno	Área Edificada	Terreno		
22.513,51	15.829,06	158.343,41	0,40	38.641,00	81,50	248,40		



ÁREAS - UNITAS / PREFEITURA DE TANGARÁ

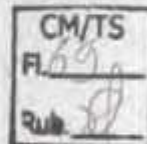
ITEM	DESCRIÇÃO	Área	
1.0	Almotarifado	1.014,75	
	total do almox		1.014,75
2.0	Bloco A		
	Térreo	1.574,67	
	1º pavto	1.506,63	
	2º pavto	1.455,49	
	total do bloco A		4.536,79
3.0	Sec Meio Ambiente	492,72	
	total Sec Meio Ambiente		492,72
4.0	SAMAE 1 (Engenharia)	124,59	
5.0	SAMAE	231,00	
	TOTAL SAMAE		355,59
6.0	BARRACÃO (DEPOSITO)	??	
7.0	CASA DO CASEIRO	??	
	TOTAL GERAL		6.399,85 M2

CM/TS

Fl. _____

Rub. _____

> ANEXO VI
> PRESSUPOSTOS,
RESSALVAS E FATORES
LIMITANTES



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo CLIENTE.
7. O CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetuou medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do CLIENTE.



11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não faz consulta aos órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Tangará da Serra

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Fazenda

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinação de valor de mercado através de aplicação de modelo estatístico clássico.

ENDEREÇO COMPLETO: Avenida Brasil, nº 2351-N, Jardim Europa.

CIDADE: Tangará da Serra

UF: MT

CEP: 78300-000

ÁREA DO IMÓVEL: 56.641,00m² (matricula 21.838; 21.839); 6.679,13m² de construção

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Esdras Marlon da Silva Jara

PROFISSÃO: Engenheiro Civil; CREA N° 1009859552 D-GO

CONTATO: (65) 99632-6529; e-mail: esdras.projetos@gmail.com

MÉTODO UTILIZADO: Comparativo Direto de Dados de Mercado



1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo a apresentação da determinação do valor de mercado de um lote urbano situado na Avenida Brasil, nº 2351-N, Jardim Europa, Tangará da Serra - MT.

2) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO – (NBR 14653-2; 7.3.1)

- **Aspectos gerais:** na conjuntura atual o mercado imobiliário da região encontra-se equiparado com o potencial de compra da economia nacional.

- **Aspectos físicos:** As características do relevo do município são marcadas pela topografia plana (95%). Topografias suavemente ondulada e montanhosa respondem por 5%. A localização de Tangará da Serra é entre as serras de Tapirapuã e dos Parecis, que por sua vez delimitam dois ecossistemas importantes no território brasileiro: o Pantanal (Sul) e o Chapadão dos Parecis (Norte). A Serra dos Parecis é o divisor de águas entre as bacias do Amazonas (Norte) e do Paraguai-Paraná (Sul). A altitude média é de 423 metros acima do nível do mar. Quanto à vegetação, Tangará da Serra dispõe de matas densas nas encostas e no alto da Serra de Tapirapuã, e cerrado no alto da Serra dos Parecis.

- **Uso e ocupação do solo:** com relação as confrontações do imóvel é seguro dizer que o mesmo está dentro dos recuos exigidos pela municipalidade e que o mesmo não está invadindo o passeio público.

- **Infraestrutura urbana:** Em termos de transporte, são ao todo 7 linhas intermunicipais, ligando a cidade diretamente a outros 16 municípios, 5 linhas interestaduais, ligando a cidade diretamente com 6 estados brasileiros e o transporte coletivo urbano conta com 19 ônibus, em 8 linhas, atendendo todos os bairros da cidade. Possui uma eficiente coleta de resíduos sólidos e dota-se de aterro sanitário, energia elétrica em toda zona urbana, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais.



- **Atividades existentes:** As culturas de soja e cana-de-açúcar são as atividades predominantes, havendo o cultivo de outras culturas. A atividade de soja representa, considerando os municípios vizinhos, como Sapezal, Campos de Júlio e Campo Novo dos Parecis, 20% de toda a produção do estado. Já a atividade de Cana de açúcar, representa na região de Tangará da Serra 50% da produção do estado, produzindo 8 milhões de toneladas. A pecuária é baseada na fase de cria, recria e corte, além da leiteira. Destaca-se a atividade de avicultura, representada pela 3ª. posição para frangos e 7ª. posição para galinhas poedeiras no Estado.
- **Equipamentos comunitários:** o município é dotado de um batalhão de Polícia Militar, uma delegacia de Polícia Civil, uma brigada da Guarda Municipal, escolas públicas e privadas, Hospital Municipal, Unidade de Pronto Atendimento – UPA, clubes de lazer e pousadas de pesca.

3) CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO – (NBR 14653-2; 7.3.2)

- **Localização:** as medidas e confrontações do imóvel encontra-se na Transferência de Imóvel Urbano.
- **Utilização atual e vocação:** o imóvel elemento desta avaliação é de uso particular.
- **Infra estrutura urbana disponível:** o imóvel trata-se de um lote localizado em zona residencial, com pavimentação asfáltica, luz elétrica e rede de água tratada.
- **Restrições físicas e legais ao aproveitamento:** até a elaboração deste laudo não foi apresentado nenhuma restrição quanto ao aproveitamento do imóvel.
- **Sub ou super aproveitamento:** até a elaboração deste laudo não foi detectado nenhum sub ou super aproveitamento do imóvel.

4) CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS – (NBR 14653-2; 7.3.3)



- Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível: o imóvel trata-se de um lote urbano com 56.641,00 m².
- Aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental: dentro do referido imóvel tem-se 6.679,13 m² de construção, além de pavimentação, calçamento, meio fio e arborização.
- Adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região: não existe edificações no imóvel avaliado.
- Patologias, danos construtivos: Até a data desta avaliação não foram detectados patologias e danos que influenciassem o valor do imóvel objeto desta avaliação.

5) CÁLCULOS AVALIATIVOS (NBR 14653-2; 8.2)

5.1 VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com utilização de regressão linear, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Por tratar-se de Glebas Urbanas, para o valor unitário aplicou-se o Método Involutivo Simplificado (Fórmula de Olave):

$$Vg = \frac{S \times (1 - K) \times q}{1 + L} - D$$

Onde:

Vg = valor bruto da gleba

S = área total da gleba

K = perdas do arruamento e áreas livres (em%) = 35%

q = preço médio de venda do m² de lote na região

D = despesas legais com urbanização = 30% de Sx(1-K)xq

L = lucro razoável do incorporador (em%) = 25%

Melhoramentos ponderador = 80%



Período de pesquisa: **Setembro/2018.**

Assim, temos:

1) Informante/Proprietário: 65 9 9930 3355 / Cód. 3 / DHM Imóveis

Localização: Jardim Europa

Oferta: R\$ 190.000,00

Área do Terreno: 300,00 m²

2) Informante/Proprietário: 65 9 9959 0772

Localização: Jardim Europa

Oferta: R\$ 150.000,00 (transação efetivada)

Área do Terreno: 450,00 m²

3) Informante/Proprietário: Jornal Diário da Serra / Ed. 7 1584 / Anúncio n° 16

Localização: Jardim Europa

Oferta: R\$ 300.000,00

Área do Terreno: dois terrenos de 450,00 m²

4) Informante/Proprietário:

<https://www.denilsoncorretor.com.br/67/imoveis/venda-terreno-jardim-europa-tangara-da-serra-mt>

Localização: Jardim Europa

Oferta: R\$ 180.000,00

Área do Terreno: 300,00 m²

5) Informante/Proprietário:

<https://www.imobilnet.com.br/imovel/loteamento-condominio-jardim-europa-0areautil/2345>

Localização: Jardim Europa

Oferta: R\$ 300.000,00



Área do Terreno: 675,00 m²

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Pesquisa n°	Area Imóvel (m ²)	Valor Total	Valor do m ²	Fator Fonte	Fator Área	Fator Locali.	Fator Infra.	Dados Hom.
1	300,00	R\$ 190.000,00	R\$ 633,33	0,90	0,55	1,00	1,00	R\$ 313,50
2	450,00	R\$ 150.000,00	R\$ 333,33	1,00	0,58	1,90	1,00	R\$ 367,33
3	900,00	R\$ 300.000,00	R\$ 333,33	0,90	0,55	1,90	1,00	R\$ 313,50
4	300,00	R\$ 180.000,00	R\$ 600,00	0,90	0,55	1,00	1,00	R\$ 297,00
5	675,00	R\$ 300.000,00	R\$ 444,44	0,90	0,61	1,42	1,00	R\$ 346,48

- a) Número de dados, $N = 5$; graus de liberdade, $N - 1 = 4$
b) Média = R\$ 327,56
c) Desvio Padrão "S" = 28,59
d) Coeficiente de Variação = 8,73% < 15,00% (OKI)

Obs.: Como o coeficiente de variação é menor que 15%, não houve a necessidade de busca por Outlier (NBR 14653-2:2004, p.3).

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de Chauvenet

Valor crítico para 5 amostras: 1,65

$X_2 = R\$ 367,33 = 1,39 < 1,65$ (OKI)

$X_4 = R\$ 297,00 = 1,07 < 1,65$ (OKI)

Limites de confiança

Graus de liberdade: 4

Nível de confiança desejado: 80%

Percentual correspondente: t 0,90 (tabela "t" Student) = 1,53

$X_{\text{máximo}} = R\$ 349,43$



$X_{\text{mínimo}} = R\$ 305,69$

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude A do intervalo é: 14,58

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª Classe:

305,69.....320,27

peso "2"; (313,50; 313,50)

2ª Classe:

320,27.....334,85

peso "0";

3ª Classe:

334,85.....349,43

peso "1"; 346,48

Soma dos pesos (Sp) = 5

Soma dos valores ponderados (Sv) = 1.600,48

Tomada de Decisão = R\$ 320,10

Valor do imóvel com base em setembro de 2018:

$$V_u = \frac{56.641,00 \times (1 - 0,35) \times 320,10}{1 + 0,25} - ((56.641,00 \times (1 - 0,35) \times 320,10) \times 0,30)$$

Valor do imóvel com base em setembro de 2018:

R\$ 5.892.504,83 (cinco milhões oitocentos e noventa e dois mil quinhentos e quatro reais e oitenta e três centavos).

Ruber L. Santos Silva, Adv.
 Engenheiro Civil
 OAB/MT - 100985/0502



5.2 VALOR DE MERCADO DA CONSTRUÇÃO

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com utilização de regressão linear, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o valor da construção calcula-se a seguinte fórmula:

CUB/R-8/AGOSTO/2018 = R\$ 1.388,87

Despesas Indiretas = 18%

Valor do metro quadrado construído = R\$ 1.638,87

Construções Avaliadas: (MEMÓRIA DE CALCULO NA PLANILHA EM ANEXO)

DESCRIÇÃO	AREA	VALOR TOTAL
BLOCO ADMINISTRATIVO DA PREFEITURA	4.523,98 m ²	R\$ 5.001.693,17
ALMOXARIFADO	1.065,89 m ²	R\$ 596.521,84
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE	727,69 m ²	R\$ 792.402,40
SAMAE	300,78 m ²	R\$ 321.957,72
ALOJAMENTO	60,80 m ²	R\$ 65.080,89
OBRAS DE URBANIZAÇÃO	10,20% da valor da construção	R\$ 631.320,92
	VALOR TOTAL	R\$ 7.468.977,05

Sendo assim concluo:

O valor do imóvel, referido a setembro de 2018, considerando o terreno e as benfeitorias é:

$V = R\$ 5.892.504,83 + R\$ 7.468.977,05$

$V = R\$ 13.361.481,88$

Portanto o valor de todo o imóvel, com base na pesquisa de mercado para Setembro/2018 é:

R\$ 13.361.481,88 (treze milhões trezentos e sessenta e um mil quatrocentos e oitenta e um reais e oitenta e oito centavos);



*Prefeitura Municipal de Tangará da Serra
Estado de Mato Grosso
Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento
Coordenadoria de Estudos e Projetos*



CM/TS
Fl. <i>1</i>
Rub. <i>1</i>

Tangará da Serra - MT, 20 de setembro de 2018.

Eng Civil. Esdras Marlon da Silva Jara

Engenheiro Avaliador

Perito Judicial – Justiça Federal

*Esdras Marlon da Silva Jara
Engenheiro Civil
CREA 1009859552*

**ESDRAS MARLON DA SILVA JARA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 1009859552 D-GO**

MEMORIA DE CALCULO

CM/TS
F. 
Rub. 

PLANILHA DE VALORES DE ÁREA CONSTRUÍDA

DESCRIÇÃO	IDADE DO IMÓVEL (ANOS)	TIPO DE REPAROS E IMPORTANTES	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR UNITÁRIO CUB (R\$/m³)	RIB	FATOR DE VENDA	FATOR DE DEPRECIAÇÃO	VALOR TOTAL
BLOCO ADMINISTRATIVO DA PREFEITURA (E PAVIMENTOS)	18	REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	4523,98	R\$ 1.308,87	1,18	1,130	0,597	R\$ 5.000.693,27
ALMOXARIFADO	9	REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	1055,89	R\$ 1.308,87	1,18	0,572	0,597	R\$ 596.531,84
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE	19	REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	727,69	R\$ 1.308,87	1,18	1,130	0,566	R\$ 792.403,40
SAMAE	21	REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	300,78	R\$ 1.308,87	1,18	1,130	0,578	R\$ 321.957,72
ALOJAMENTO	21	REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	60,00	R\$ 1.308,87	1,18	1,130	0,578	R\$ 65.000,89
							OBRAS DE URBANIZAÇÃO (10,00%)	R\$ 691.320,92
							VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES	R\$ 7.468.977,05

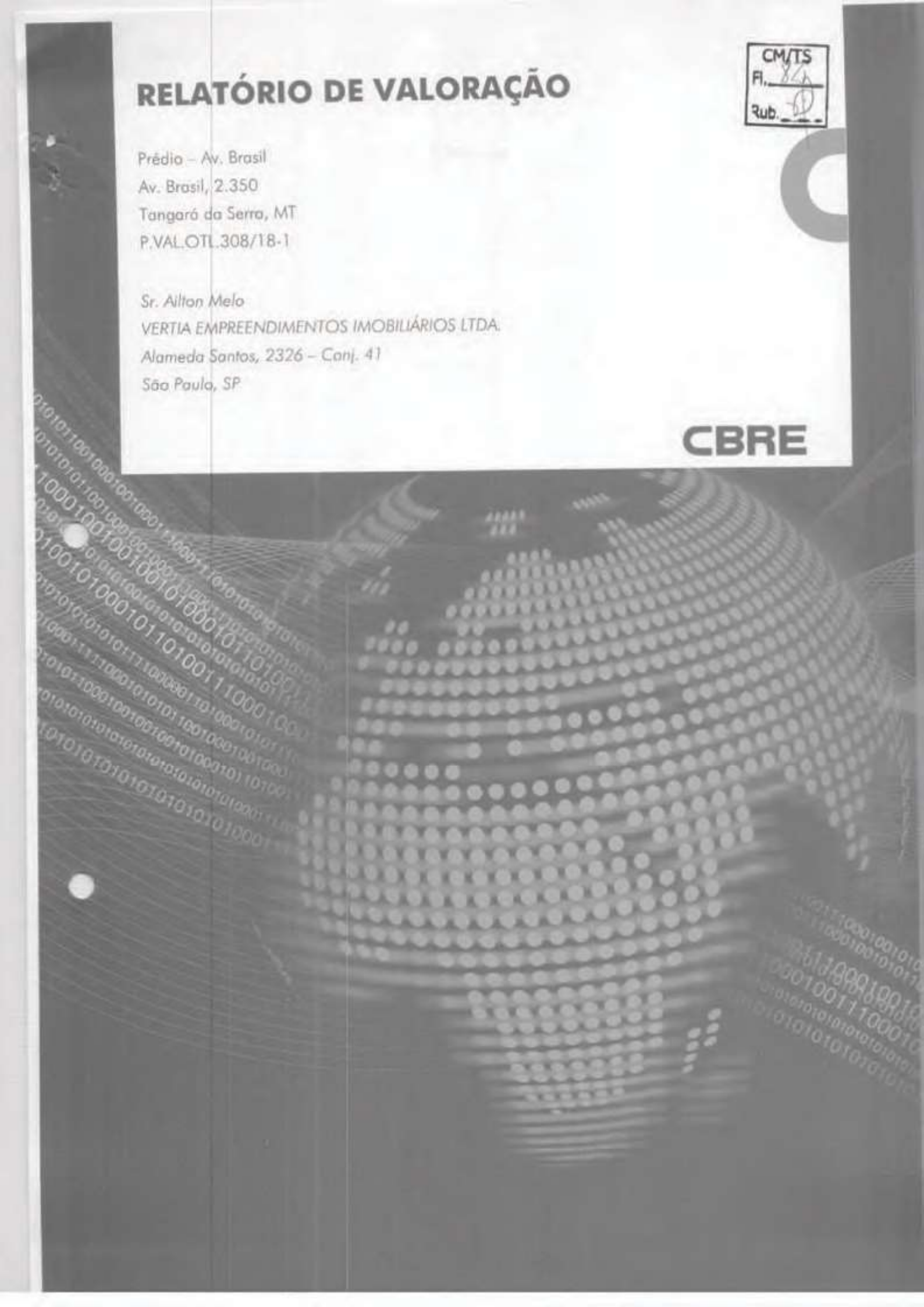
RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

CM/TS
Fl. 84
Sub. 0

Prédio – Av. Brasil
Av. Brasil, 2.350
Tangará da Serra, MT
P.VAL.OTL.308/18-1

Sr. Ailton Melo
VERTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Alameda Santos, 2326 – Conj. 41
São Paulo, SP

CBRE





RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

Tangará da Serra, MT

Prédio – Av. Brasil

Data do relatório:

19 de julho de 2018

Preparado para:

VÉRTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.

ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO	4
RELATÓRIO DE VALORAÇÃO	11
1. ANÁLISE DO IMÓVEL	12
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	13
1.2 PLANEJAMENTO URBANO	20
1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	21
1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE	24
2. CONDIÇÕES DE MERCADO	25
2.1 O MERCADO ESPECÍFICO	26
2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO	27
3. ANÁLISE DE VALOR	36
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	37
3.2 VALORAÇÃO	41

APÊNDICES

A. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO	42
B. FOTOGRAFIAS	44
C. EVIDÊNCIAS DE MERCADO	62
D. MEMORIAL DE CÁLCULO	64

CMATS
F. 250
Sub. 0

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO



Data do Relatório	19 de julho de 2018;				
Destinatário	Vértia Empreendimentos Imobiliários Ltda;				
Objetivo	Determinar o valor de mercado e o aluguel de mercado;				
Finalidade	Decisão interna;				
Instrução	Conforme proposta P.VAL.OTL.308/18-1;				
Objeto	Prédio – Avenida Brasil;				
Tipo	Institucional;				
Localização	Av. Brasil, 2.350 – Jardim Europa – Tangará da Serra/MT;				
Descrição do Imóvel	Inicialmente concebido para fins educacionais, o imóvel é composto de um terreno de grande porte abrigando as instalações institucionais da Prefeitura de Tangará da Serra- MT.				
Áreas	<table> <tr> <td>Terreno:</td> <td>56.641 m²</td> </tr> <tr> <td>Construída:</td> <td>6.474 m²</td> </tr> </table>	Terreno:	56.641 m ²	Construída:	6.474 m ²
Terreno:	56.641 m ²				
Construída:	6.474 m ²				

**Titulação**

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

Considerações de Valor

Características físicas do terreno apropriadas para grandes empreendimentos além de fácil acessibilidade em relação ao centro da cidade e localização excepcional em relação à Avenida Brasil, principal via do município.

Trata-se de um terreno de grande porte, o qual possui área verde que não seria passível de construção, apesar disso, considera-se a possibilidade de seu uso voltada a fins recreativos e conservação ambiental.

Apesar de construções adequadas ao uso a que se destinam, a especificidade das construções restringe a demanda para ocupação do imóvel.

Condições de Valoração

Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração.

Data de Valoração

30 de abril de 2018;

Opinião de Valor

Aluguel de Mercado

R\$ 130.000,00 (Cento e Trinta Mil Reais) por mês.

Valor de Mercado

R\$ 17.010.000,00 (Dezessete Milhões e Dez Mil Reais).

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileiro para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Aluguel de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de “Aluguel de Mercado”, definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, uma propriedade após um período adequado de comercialização e de acordo com as respectivas condições de arrendamento, poderá ser arrendada entre um senhorio e um arrendatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida, prudente, e sem coação.”

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.”



CONSIDERAÇÕES GERAIS

Disclaimer

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
2. Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
3. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
4. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
5. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
6. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
7. Consideramos a idade aparente e as condições gerais do imóvel, sendo que todas as medidas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas;
8. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel.
9. Na falta de informações precisas foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração da presente avaliação, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
 - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, as posteriores alterações ou adições aos imóveis;
 - (c) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares, estão em perfeita ordem e livres de defeitos;
 - (d) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - (e) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - (f) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - (g) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
 - (h) Não há melhorias feitas pelos inquilinos que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;
11. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminada. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

CONSIDERAÇÕES GERAIS

CM/TS
F. <i>[assinatura]</i>
Rub. <i>[assinatura]</i>

- (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
12. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas ali estabelecidas cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais.
 13. Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (corretores, proprietários etc.), sendo que a CBRE não se responsabiliza pela veracidade destas informações.
 14. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
 15. A vistoria foi realizada nos dias 08 de maio de 2018.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a VÉRTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos imóvel(is) objeto(s) de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o(s) imóvel(is) aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV
CREA N.º 172.783/D

Diretor

Para e em nome de
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: odemir.vianna@cbre.com.br

Responsável pelo Trabalho:

Otávio Lima Acquarone

Engenheiro Civil

Consultor

Para e em nome de
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: otavio.lima@cbre.com.br

CM/TS
Fl. 9/20
Rub. 0

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

1

ANÁLISE DO IMÓVEL

1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Av. Brasil, 2.350, no bairro Jardim Europa, município de Tangará da Serra, estado de Mato Grosso.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

1.1.2 Situação

O imóvel está situado bairro Jardim Europa, a nordeste do município, ao fim da Avenida Brasil, principal via do município.

Como referência, o imóvel está a aproximadamente:

- 2,2 km da rotatória central;
- 2,4 km da avenida Tancredo Neves;
- 2,5 km da avenida Ismael José do Nascimento;
- 2,7 km da Rodovia MT-358;
- 2,7 km da Rodovia MT-480;
- 4,3 km da avenida Lions Internacional;



PLANTA DE SITUAÇÃO

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

Nas imediações do imóvel e da Av. Brasil, em função da proximidade da prefeitura municipal, observam-se alguns escritórios de profissionais liberais, lanchonetes, quadras para locação e um comércio de âmbito local. Em ruas internas ao trecho final da Av. Brasil, tem-se uma ocupação essencialmente residencial de padrão econômico médio a alto, representada pelo Jardim Europa e o Jardim Paraíso.

A região como um todo apresenta um perfil predominantemente residencial entremeado por alguns prestadores de serviços em geral. São presenciadas intensas atividades comerciais a partir de 1,5 km do imóvel na Av. Brasil.

A região aos fundos do imóvel ainda é bastante carente em melhoramentos públicos, sendo representada por imóveis rurais de pequena porte, chácaras e dois pequenos parcelamentos urbanos carentes em infraestrutura.



1.1.4 Melhoramentos Urbanos

No logradouro principal de situação (Av. Brasil), presencia-se rede de energia elétrica, iluminação pública, telefonia, água encanada, captação de esgoto, guias e sarjetas, galerias de águas pluviais, pavimentação asfáltica, conservação viária e serviços postais. Trata-se da principal via de circulação de bairro, contendo perfil praticamente plano, traçado retilíneo, pavimentação asfáltica, canteiro central, mão dupla de direção e largura em torno de 25 metros.

O logradouro de fundos não apresenta melhoramentos públicos com exceção a rede de energia e telefonia. Trata-se de uma via de traçado retilíneo, praticamente plano, em terra batido e largura em torno de 6 metros.

1.1.5 Comunicações

O imóvel encontra-se localizado ao fim da Avenida Brasil, principal via do município dentre as quais podemos citar também além da própria Av. Brasil, as avenidas Lions Internacional, Tancredo Neves que são responsáveis pelo acesso e Ismael do Nascimento (em sentido paralelo à avenida Brasil) as quais são responsáveis pela conexão da região central do município às rodovias MT-480 e MT-358.

1.1.6 Descrição

Inicialmente concebido para fins educacionais, o imóvel é composto de um terreno de grande porte abrigando as instalações institucionais da Prefeitura de Tangará da Serra-MT, conforme descrito a seguir:

a. Terreno

Formado por duas matrículas em formato trapezoidal, possui superfície em suave inclinação no sentido do Córrego das Estacas parcialmente sistematizada em patamares, ao nível do logradouro de situação, consistência firme e seca e encerra uma área total de 56.641 m², sendo:

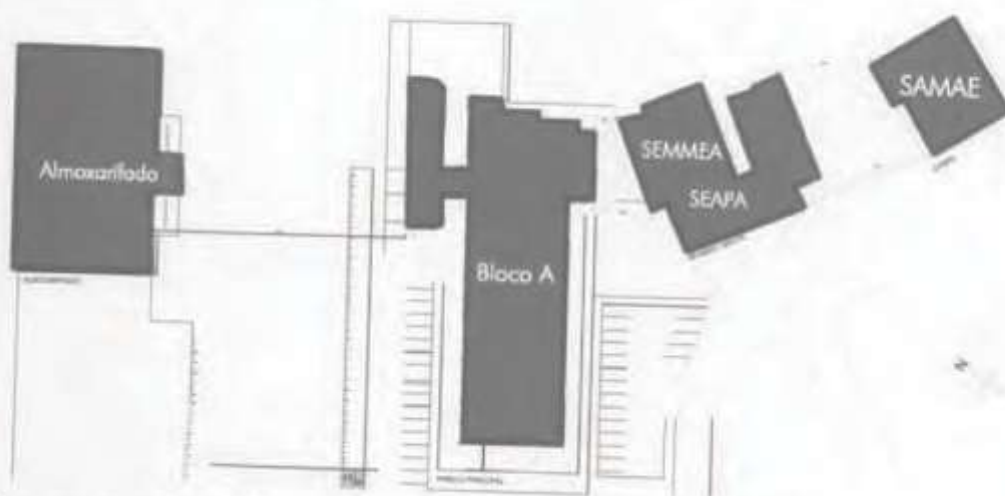
Dimensões	
Frente:	362,69 m para a Avenida Brasil e Jd. Europa
Fundos:	256,71 m para servidão de acesso
Laterais:	172,39 m para área urbana C 225,46 m para o Córrego das Estacas

Além disso, cabe observar que o terreno possui área de preservação permanente em porção de aproximadamente 10.000 m² posicionada marginalmente ao Córrego das Estacas, conforme ilustrado a seguir:



b. Construções

O imóvel é composto por 4 edificações principais que abrigam escritórios, auditório, almoxarifado.



A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

BLOCO A**Características Construtivas**

Edificação erigida em 03 pavimentos com estrutura de concreto armado, contendo fechamentos laterais em alvenaria de tijolos aparentes e cobertura em 01 águas de telhas em fibrocimento. Em anexo bloco das rampas de acesso.

Acabamentos

Pisos:	Granilite e cerâmica;
Paredes:	Massa fina, tijolos aparentes e azulejo;
Fornos:	Laje aparente e gesso;

SEMMEA/SEAPA**Características Construtivas**

Edificação erigida em 01 pavimento com estrutura de concreto armado, contendo fechamentos laterais em alvenaria de tijolos aparentes ou revestidos em massa fina e cobertura em 02 águas de telhas em fibrocimento.

Acabamentos

Pisos:	Cerâmica;
Paredes:	Massa fina e barra de azulejos;
Fornos:	Placas de PVC, perfis de madeira e gesso;

SAMAE**Características Construtivas**

Edificação erigida em 01 pavimento com estrutura de concreto armado, contendo fechamentos em alvenaria de tijolos aparentes e cobertura em 02 águas de telhas em fibrocimento.

Acabamentos

Pisos: Cerâmica;
 Paredes: Tijolos aparentes, massa fina e azulejos;
 Forros: Perfis de madeira;

ALMOXARIFADO**Características Construtivas**

Edificação erigida em 01 pavimento com estrutura de concreto armado, contendo fechamentos laterais em alvenaria de tijolos revestidos em massa fina e cobertura em 02 águas de telhas em fibrocimento.

Acabamentos

Pisos: Granilite e cimentado;
 Paredes: Massa fina e barra de azulejos;
 Forros: Placas de PVC e telha vã;



c. Instalações e Equipamentos

O imóvel conta com aparelhos de ar condicionado distribuídos nas dependências da unidade, iluminação de emergência, rede de hidrantes, alarme de incêndio. Além disso, o imóvel conta também com fechamento perimétrico parcial do tipo alambrado, caminhos de circulação cimentados, canaletas de captação de águas pluviais, reservatório d'água metálico, jardins e paisagismo, pátios para estacionamento pavimentados em intertravados e pequenos itens diversos.

d. Vagas de Estacionamento

O imóvel possui vagas demarcadas de estacionamento além de pátio destinado a estacionamento de veículos.

1.1.7 Quadro de Áreas

Conforme instruído, nós confiamos nas informações que nos foram disponibilizadas a partir das plantas fornecidas pelo cliente.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas de pavimentos:

Descrição	Área Construída (m ²)
Bloco A	4.434
Almoxarifado	1.032
SEMMEA / SEAPA	710
SAMAE	298
Total	6.474

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice B.

1.1.8 Estado de Conservação e Idade Aparente

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-se em estado regular de conservação, necessitando apenas de reparos pontuais.¹

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco nenhum.²

¹ A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

² A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

1.2 PLANEJAMENTO URBANO

1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

O município de Tangará da Serra - MT é um território autônomo, possuindo suas diretrizes de uso do solo balizadas pela Lei Complementar nº 210/ 2.015 (Plano Diretor), segundo a qual, o terreno pertence à zona denominada de ZAS – Zona de Adensamento Secundário, e deve se submeter às exigências e restrições referentes a essa zona.

As categorias de uso permitidas e as restrições impostas pelos Índices Urbanísticos estabelecidos para o Município de Tangará da Serra, são resumidas nas tabelas apresentadas a seguir:

Índices Urbanísticos			
Zona de Uso:	ZAS	Taxa de Ocupação Máxima:	80%
Coef. de Aproveit.:	2.0 (básico)	Tamanho mínimo do lote:	250,00 m ²
Usos permitidos:	não há uma lei específica, inicialmente fundamenta-se nas diretrizes genéricas do Plano Diretor, sendo necessário requerer uma Certidão de Diretrizes juntamente à prefeitura.		

Por fim, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia das certidões de matrícula que compõem o imóvel, registradas no 1º Serviço de Notas e Registros da Comarca de Tangará da Serra – Mato Grosso. Segunda a certidão sob o nº21.838 emitida em 17 de setembro de 2010 e a certidão sob o nº21.839 emitida em 10 de abril de 2012, o imóvel é de propriedade de VÉRTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópias da notificação de imposto predial e territorial urbano (IPTU) para o exercício de 2018, onde constam as informações a seguir.

IPTU - 2018		
Inscrição		01.04.299.476.001
Contribuinte		VERTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Área Construída		1.021,30 m²
Total Construção (A)	R\$	466.409,52
Área de Terreno		20.000,00 m²
Total Terreno (B)	R\$	4.058.400,00
Base de Cálculo (A+B)		4.524.809,52
Alíquota		0,60%
Valor Anual do Imposto	R\$	27.148,86

IPTU - 2018		
Inscrição		01.04.299.476.005
Contribuinte		VERTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Área Construída		61,50 m²
Total Construção (A)	R\$	16.137,20
Área de Terreno		38.641,00 m²
Total Terreno (B)	R\$	94.308,52
Base de Cálculo (A+B)		110.445,72
Alíquota		0,40%
Valor Anual do Imposto	R\$	441,78



IPTU - 2018		
Inscrição		01.04.299.476.004
Contribuinte		VERTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Área Construída		124,00 m ²
Total Construção (A)	R\$	39.335,27
Área de Terreno		36.641,00 m ²
Total Terreno (B)	R\$	190.150,51
Base de Cálculo (A+B)		229.465,78
Alíquota		0,50%
Valor Anual do Imposto	R\$	1.147,43

IPTU - 2018		
Inscrição		01.04.299.476.003
Contribuinte		VERTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Área Construída		147,50 m ²
Total Construção (A)	R\$	46.798,93
Área de Terreno		36.641,00 m ²
Total Terreno (B)	R\$	226.187,10
Base de Cálculo (A+B)		272.986,03
Alíquota		0,50%
Valor Anual do Imposto	R\$	1.364,89

IPTU - 2018		
Inscrição		01.04.299.476.002
Contribuinte		VERTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Área Construída		564,10 m ²
Total Construção (A)	R\$	248.303,06
Área de Terreno		36.641,00 m ²
Total Terreno (B)	R\$	865.031,48
Base de Cálculo (A+B)		1.113.334,54
Alíquota		0,60%
Valor Anual do Imposto	R\$	6.680,01

IPTU - 2018		
Inscrição		01.04.299.476.001
Contribuinte		VERTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Área Construída		3.951,50 m ²
Total Construção (A)	R\$	2.101.719,28
Área de Terreno		36.641,00 m ²
Total Terreno (B)	R\$	6.059.514,10
Base de Cálculo (A+B)		8.161.233,38
Alíquota		0,60%
Valor Anual do Imposto	R\$	48.967,40

Fonte: Prefeitura de Tangará da Serra

ANÁLISE DO IMÓVEL

CM/TS
F. 004
Rub. 0

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.



1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE

De acordo com as informações fornecidas pelo cliente, o imóvel possui a seguinte ocupação atual:

Ocupação Atual

Locadora em Contrato:	VERTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		
Locatária em Contrato:	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO		
Início do Contrato:	01/03/2013	Término do Contrato:	01/10/2018
Prazo:	5 anos	Matricula do imóvel:	21.838 e 21.839
Aluguel Atual:	R\$ 57.072,84	Índice de Reajuste:	IGP-M

Não recebemos cópia do "Habite-se" do imóvel, no entanto consideramos que o mesmo atende os requisitos da legislação local quanto à habitabilidade.

2

CONDIÇÕES DE MERCADO



2.1 O MERCADO ESPECÍFICO

2.1.1 Oferta Disponível

Na pesquisa local observou-se uma oferta restrita de terrenos de grande porte e localização semelhantes ao avaliando.

A maioria dos elementos coletados referem-se a áreas que apresentam características de localização inferiores ao imóvel em estudo, distantes ou não inseridas em logradouros servidos por adequada infraestrutura pública e de serviços em geral.

Por outro lado, a disponibilidade de lotes residenciais e comerciais mostra-se ampla.

A oferta identificada de terrenos comparáveis compreende terrenos que variam entre 10.000 m² e 49.000 m², localizados principalmente ao longo das avenidas Virgílio Favetti e André Amaggi, podendo estender-se até as avenidas Tancredo Neves Inácio Bittencourt.

2.1.2 Demanda

A cidade de Tangará da Serra é considerada um polo regional no tocante ao agronegócio, prestações de serviços e fins institucionais, atraindo importantes empresas de diversos segmentos.

Deste modo, tem-se uma tendência de incremento em suas atividades educacionais, de pesquisa e lazer.

Neste sentido, entendemos que a demanda para o imóvel em questão se daria por instituições locais ou grandes empresas com necessidade específica de grandes áreas além da possibilidade de redensolamento do imóvel a longo prazo para loteamento.

2.1.3 Valores Praticados

A pesquisa de terrenos disponíveis para a região do imóvel avaliando apresentou elementos com áreas entre 10.000 m² a 49.000 m², com valores pedidos na faixa de R\$ 50 a R\$ 173/m², apresentando uma amostra bastante heterogênea principalmente devido à localização e também a configuração do terreno.

Como referência, lotes residenciais situados próximos ao imóvel avaliando, apresentaram preços pedidos por volta de R\$ 350/m² a R\$ 450/m², sendo que lotes com perfil comercial e boa localização na avenida Brasil apresentam preços pedidos em patamares superiores, por volta de R\$ 650/m².



2.2 DEMANDA PARA INVESTIMENTO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.2.1 Investidores Nacionais

a. Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Em junho de 2017, havia 263 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R\$ 770 bilhões em investimentos, mais de 2,5 milhões de participantes ativos, e pouco menos de 4,0 milhões de dependentes.³

O gráfico abaixo mostra a evolução do valor da carteira de investimentos dos fundos de pensão brasileiros, nos últimos 10 anos:



CBRE

Fonte: ABRAPP - Dez/17

De acordo com o tamanho de suas carteiras, os fundos de pensão podem ser classificados em 4 grandes grupos:

³ Consolidação Estatística. Associação Brasileira das Entidades Fechadas de Previdência Complementar – ABRAPP. Dezembro de 2016.

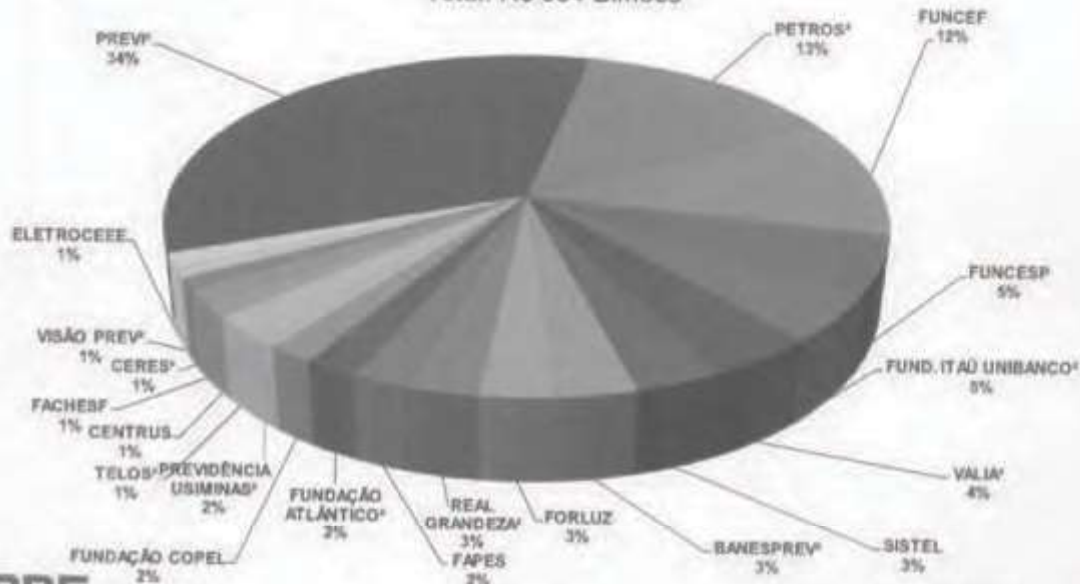
CM/TS
Fl. 103
Sub. 8

Classe	Portfólio	Número de Instituições
1	Acima de R\$ 10 bilhões	12
2	Entre R\$ 1 Bilhão e R\$ 10 Bilhões	88
3	Entre R\$ 500 Milhões e R\$ 1 Bilhão	45
4	Até R\$ 500 Milhões	117

O gráfico a seguir apresenta os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:

Maiores Fundos de Pensão por Valor da Carteira de Investimentos

Total: R\$ 804 Bilhões



CBRE

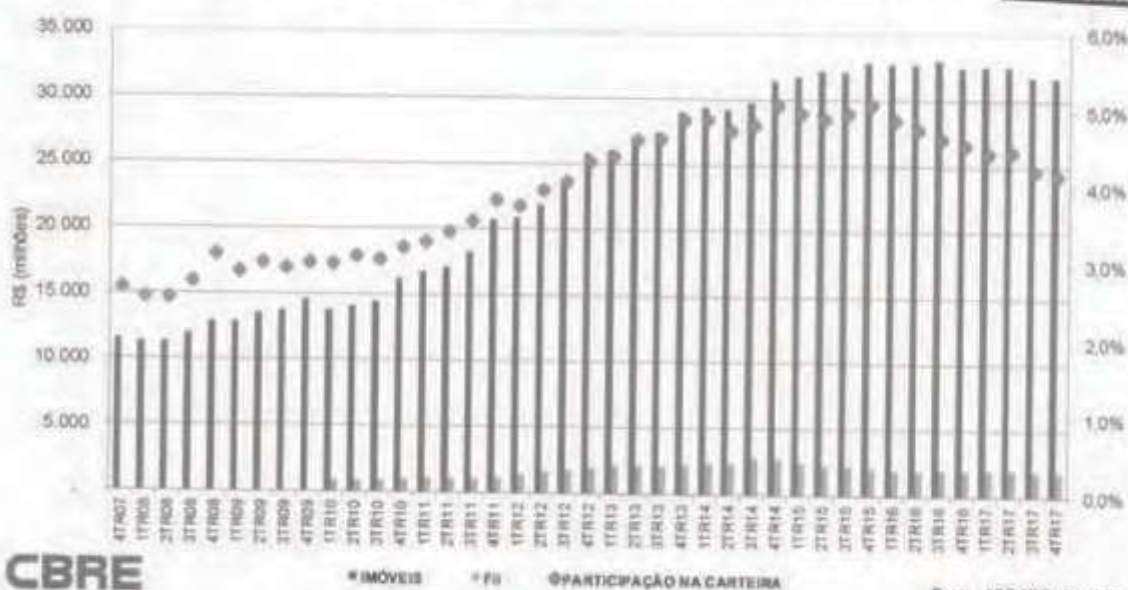
Fonte: ABRAPP - Dez/17

Estes fundos concentram aproximadamente 66% do total de recursos investidos pelos fundos de pensão brasileiros.

Após uma queda nos investimentos imobiliários diretos, iniciada ainda nos anos de 1990, a participação dos investimentos imobiliários na carteira dos fundos de pensão permaneceu baixa, próximo a 3%, até o final de 2010. A partir de então, nota-se um "retorno" destes investidores ao mercado e, hoje, os imóveis representam 4,2% da carteira de investimentos, enquanto os Fundos de Investimento Imobiliário – FIs somam apenas 0,23%, como mostra o gráfico abaixo.



Fundos de Pensão Evolução da Carteira de Investimentos Imobiliários



CBRE

* IMÓVEIS * FI ○ PARTICIPAÇÃO NA CARTEIRA

Fonte: ABRAPP - Dez/17

Mais recentemente, mudanças na regulação do setor também trazem alternativas para os fundos de pensão. A resolução 3.792 do Conselho Monetário Nacional, no seu capítulo VI, define os segmentos de aplicação permitidos aos fundos de pensão e acrescenta, além do segmento "Imóveis", o de "Investimentos Estruturados", que inclui cotas de fundos de investimento imobiliário.

A resolução também estabelece limites para a alocação dos recursos dos fundos de pensão. O quadro abaixo apresenta os limites para investimentos diretos e indiretos no mercado imobiliário⁴:

Segmento	Tipo de Investimento	Limite
Renda Fixa	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	20%
	Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	20%
Investimentos Estruturados	Cota de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	10%
Imóveis		8%

Além do limite de recursos alocados, há limitação de alocação por emissor: 20% se instituição financeira autorizada pelo BACEN, 10% se companhia securitizadora e 10% no caso de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados. Adicionalmente, existe também limite de concentração por emissor, como por exemplo, de até 20% do patrimônio líquido de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados.

⁴ Não estão incluídos limites para aplicação em renda variável (mercado de ações), que também podem incluir empresas de base imobiliária.

Atualmente, os fundos de pensão detêm cerca de R\$ 1,81 bilhões em cotas de fundos imobiliários.



b. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Além de aquisições para investimento (imóveis alugados), estas empresas têm-se interessado por edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, bem como oportunidades de incorporação com vistas a obter retornos elevados.

Operações do tipo *built-to-suit* com empresas de médio e grande porte dispostas a assinar contratos de locação de longo prazo, embora não muito frequentes, são também potenciais negócios para tal grupo de investidores.

As três maiores *property companies* brasileiras são: BR Properties, São Carlos e Cyrela Commercial Properties (CCP), que são comercializadas na bolsa de valores de São Paulo – BOVESPA – e possuem ativos que somam cerca de R\$ 17 bilhões.

Seus portfólios são diversificados em termos de tipo de imóvel (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers), sendo que a CCP é mais direcionada para o desenvolvimento/incorporação enquanto as outras duas aliam aquisições de imóveis prontos e redesenvolvimento e/ou reposicionamento de ativos.

Nos últimos 10 anos, o mercado de imóveis industriais/logística teve como destaque a GLP que adquiriu em 2014 o portfólio industrial da BR Properties (incorporado da WTorre Properties em uma operação conjunta com BTG Pactual em 2012) e também os imóveis industriais da Prosperitas (antigo portfólio da Braccor) em 2012, se tornando a maior *property company* no segmento industrial atuante no Brasil, além da CCP, outro importante player deste mercado. Esses players possuem atuação em escala nacional, com foco em empreendimentos para renda, inicialmente com operações do tipo *built-to-suit* e mais recentemente com grande participação também em desenvolvimento de empreendimentos especulativos.

Das transações mais recentes, destaca-se a relevância dos players internacionais Brookfield e Blackstone, com aquisições dos imóveis do Fundo Opportunity ao final de 2014, e de parte da carteira da BR Properties ainda no segundo semestre deste ano. De acordo com os números divulgados, as transações totalizam cerca de R\$ 3,8 bilhões, sendo R\$ 700 milhões referentes à transação do Opportunity (quatro edifícios de escritórios no Rio de Janeiro) para a Blackstone, e o restante dividido em duas transações para Brookfield (escritórios e varejo em São Paulo e Rio de Janeiro) e Blackstone (imóveis industriais, escritórios e varejo) individualmente. O cap rate estimado para estas transações estaria em torno de 9% a 11% a.a..



c. Fundos de Investimento Imobiliário

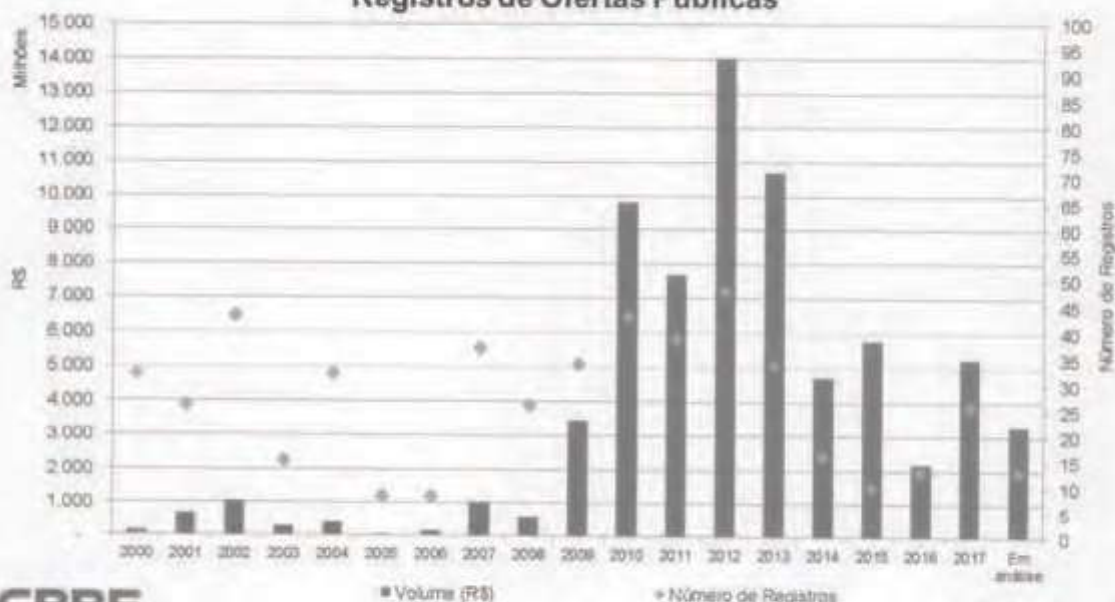
Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:

**Fundos Imobiliários
Registros de Ofertas Públicas**



CBRE

Fonte: CVM - 12/17

O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 Bilhões e R\$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 Bilhões e R\$ 4,7 Bilhões, respectivamente. Já em 2015, houve cerca de R\$ 5,7 bilhões em registros. Em 2017, havia aproximadamente R\$ 5,1 bilhões em registros, e atualmente outros R\$ 3,1 bilhões em análise.

Nos últimos anos, ficou claro o esforço das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários. Em outubro de 2017, havia 275 FIs cadastrados na CVM, com patrimônio líquido de mais de R\$ 61 bilhões.



O yield do dividendo é calculado sobre o valor atual da cota. Nota-se uma concentração dos retornos entre 7% e 11% a.a., lembrando que o retorno é líquido, pois este tipo de investimento é isento de imposto de renda.

d. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no "ticket" médio dos investidores.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.

e. Companhias de Seguro

Estes investidores estiveram presentes no mercado devido à necessidade de reserva técnica e muitas vezes compraram imóveis de companhias associadas (caso de seguradoras de bancos). Com a venda e/ou joint ventures com grandes companhias estrangeiras, esses portfólios passaram a exigir modificações.

Atualmente, as companhias seguradoras não são mais obrigadas a possuir imóveis como reserva técnica e, portanto, poucas se interessam por novas aquisições.

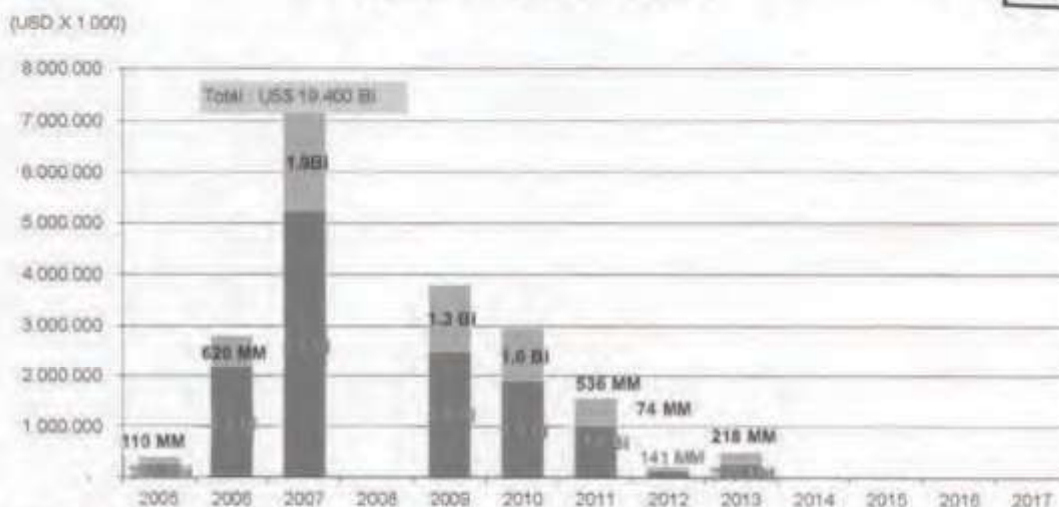
2.2.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Primeiramente a estratégia de entrada destes investidores foi a aquisição de participação de empresas nacionais ou parceria com empresas locais de modo a acelerar a curva de aprendizado no mercado brasileiro. Como consequência, tiveram grande participação nas ofertas públicas de ações (IPOs) de empresas de incorporação ocorridas em 2006/2007 e também em 2008 após a crise de crédito nos mercados desenvolvidos. Entre 2005 e 2013, aproximadamente US\$ 19,4 Bilhões foram investidos por estrangeiros em IPOs.



IPOS - DISTRIBUIÇÃO POR ORIGEM DOS INVESTIMENTOS
EMPRESAS DO SETOR DE REAL ESTATE



Source: CVM

CBRE

Investidor Estrangeiro Empresas Nacionais

Atualizado em 04/2018

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento. Ainda assim, observamos que em alguns segmentos de mercado como industrial/logística e shopping centers, investidores estão buscando oportunidades em praticamente todo o território nacional, em regiões com perspectivas de crescimento.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda é direcionada para os principais polos industriais já consolidados e em crescimento, como as regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas, Curitiba, Porto Alegre, Belo Horizonte, Salvador e Recife.

No segmento educacional, percebe-se grande participação do capital estrangeiro na aquisição de redes de ensino brasileiras ao longo dos últimos anos, sobretudo em 2015, com a aquisição do Ibmec pelo grupo americano de educação DeVry. Tais movimentações resultam na comercialização (seja para compra ou locação) de ativos imobiliários em todo território nacional, mas suas informações raramente são divulgadas ao mercado.

2.2.3 Retorno Inicial (Initial Yield)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma "migração" de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem "alavancar" aquisições a um custo menor.

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, variando entre tendências de alto e de queda, partindo de partindo de 11,25% a.a. em março de 2008, atingindo 13,75% no último trimestre de 2008 e chegando a cair abaixo de 10% a.a. pela primeira vez em 2009. Em março de 2013, a Selic apresentou a sua menor meta, atingindo 7,25% a.a.

CM/TS
Fl. 115

A alteração do cenário macroeconômico brasileiro trouxe novamente uma política de juros altos, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic encontrava-se no patamar de 14,25% a.a., em termos nominais. Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic, e encontrava-se em 6,50% a.a.⁵ em 21 de março de 2018, conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:



Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de yields iniciais por tipo de imóvel.

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial
Escritório Classe AAA	7,50% - 9,50%
Escritório Classe A	8,50% - 10,50%
Escritórios - Classe B/Outros	9,50% - 11,50%
Escritórios - Salas Comerciais	7,00% - 9,00%
Shopping Center "Prime"	6,0% - 9,0%
Shopping Centers	8,5% - 12,5%
Varejo	8,5% - 13,0%
Industrial e Logística	8,5% - 13,0%
Outros	7,5% - 12,0%

Mais especificamente do segmento educacional, são raras as transações imobiliárias disponibilizadas ao mercado geral sendo que, muitas vezes, a aquisição do imóvel ocorre por parte da própria instituição de ensino, que tem preferência por ocupar um imóvel próprio.

⁵ Reunião Copom de 21 de março de 2018.

Apesar disso, temos conhecimento de transações praticadas, sendo que os patamares de rentabilidade podem variar conforme localidade, contratos de locação e perspectivas de expansão.

Como referência, citamos também alguns dos Fundos de Investimento Imobiliário atrelados a imóveis do seguimento a seguir.

FII Campus Faria Lima

Edifício situado à Rua Quatá, n° 300, bairro da Vila Olímpia, São Paulo/SP. O edifício, 100% locado para o INSPER – Instituto de Ensino e Pesquisa, com área total de 19.953,68 m², abriga 35 salas de aula, 360 vagas de estacionamento, biblioteca, lanchonete, auditório e quadra poliesportiva.

FII Anhanguera Educacional

Imóveis localizados nos municípios de Taboão da Serra, Leme e Valinhos, no estado de São Paulo, com área locável total de 37.549,18 m², locados para a Anhanguera Educacional S.A., por meio de operação Sale & Lease Back.

FII AESAPAR

O fundo é proprietário de dois terrenos localizados em Cuiabá/MT e Campinas/SP (com 25.000,00 e 96.435,16 m² respectivamente). Os imóveis foram adquiridos visando o desenvolvimento de centros educacionais, locados para Anhanguera Educacional Limitada, mediante contratos de locação atípica de longo prazo (BTS – Built to Suit).

3

ANÁLISE DE VALOR



3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Fatores-chave de Valoração

- Características físicas do terreno apropriadas para grandes empreendimentos além de fácil acessibilidade em relação ao centro da cidade e localização excepcional em relação à Avenida Brasil, principal via do município;
- Trata-se de um terreno de grande porte, o qual possui área verde que não seria passível de construção, apesar disso, considera-se a possibilidade de seu uso voltada a fins recreativos e conservação ambiental;
- O imóvel encontra-se ocupado e possui construções adequadas ao uso a que se destina;
- Apesar disso, a especificidade das construções restringe a demanda para ocupação do imóvel;

3.1.2 Raciocínio de Valor

A definição de valor para o imóvel é desenvolvida em conformidade com as normas e utilizando métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Devido às características bastante específicas do imóvel em questão, estimamos valor de mercado com base no Custo de Reposição Depreciado do imóvel, método pelo qual se define o valor patrimonial pelo valor da terra nua juntamente ao custo de reedição construções, depreciadas pelo conceituado Método de Ross-Heideck. Já o aluguel de mercado foi estimado em um percentual do Custo de Reposição Depreciado, visando à remuneração do ativo imobiliário.

a. Cálculo da Área Equivalente

Para melhor equidade do imóvel em estudo em relação às práticas e evidências de mercado, foi atribuída a área equivalente das áreas que compõem o terreno, conforme sua possibilidade de uso e características.

Conforme explicado anteriormente, o terreno contém área verde de matas a ser preservada, na qual não haveria a possibilidade de ocupação, seja por construção ou estacionamentos. Porém, considerando-se a possibilidade de sua destinação voltada para fins paisagísticos e recreativos, entendemos que seria aplicável um menor valor equivalente à esta porção de terreno.

Deste modo, consideramos o fator unitário (1,00) aplicável a área de terreno passível de ocupação, e um fator de 0,50 aplicável à área verde a ser preservada, resultando na área equivalente conforme apresentado nos quadros a seguir:

Descrição	Área (m ²)	Fator de Ajuste	Área Equivalente
Área de Ocupação (m ²)	46.641,00	1,00	46.641,00
Área Verde (m ²)	10.000,00	0,50	5.000,00
Área Equivalente (m²)	56.641,00		51.641,00

As evidências de mercado, com a homogeneização dos elementos, estão anexadas em Apêndice C.

a. Valor do Terreno Livre de Construções

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Pelo método comparativo direto de dados de mercado, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de elementos comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

As evidências de mercado apresentaram áreas de 10.000 m² a 49.000 m², com ofertas a preços pedidos entre R\$ 50/m² e R\$ 173 /m². Não foram identificadas transações na pesquisa.

Tais evidências foram então homogeneizadas de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor, através de ponderação dos seguintes fatores:

- Fator de oferta: desconto que reflete a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região, ou seja, quanto maior o desconto, maior a sua elasticidade;
- Fator localização: equilibra as diferenças de preço percebidas em relação à localização dos imóveis, ou seja, localizações mais nobres possuem preços praticados mais altos que localizações menos privilegiadas;
- Fator configuração: traz equidade quanto à configuração dos terrenos, ou seja, imóveis que apresentem melhor configuração (formato, testada, capacidade de desenvolvimento), possuem preços praticados maiores do que aqueles com restrições de acesso ou com relação entre fachada e profundidade prejudiciais à sua ocupação;

Após a homogeneização, a análise indicou valores unitários entre R\$ 135/m² e R\$ 165/m² de área de terreno, levando para a seguinte faixa de valor provável:

Valor Aplicável ao Terreno

Base: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

R\$ 6.980.000 a R\$ 8.530.000

b. Método Evolutivo – Custo de Reposição Depreciado (CRD)

Valor para o Terreno Livre de Construções

Através dos resultados obtidos pelos comparativos diretos, para a aplicação deste método, adotamos um valor para o terreno de R\$ 7.750.000.



Custo de Reposição Novo

Para as construções, utilizamos o custo reposição depreciado, no qual estimamos o custo de construção de um imóvel semelhante ao em estudo, considerando-o desde a execução da infraestrutura do terreno até a execução de todas as edificações e benfeitorias existentes, e depreciamos em função da idade aparente e do estado de conservação das construções.

Primeiramente, aplicamos o custo de construção médio referencial de forma ponderada para as edificações em função de suas especificações, chegando aos seguintes valores:

Edificações e Benfeitorias - Custo de Reposição Novo

Faixa Provável

R\$ 11.460.000 a R\$ 14.010.000

Custo de Reposição Depreciado

Porém, devemos depreciar o custo em função da idade aparente e estado de conservação das construções, tomando por base o conceituado Método de Ross-Heidecke, pelo qual chegamos ao seguinte valor provável:

Edificações e Benfeitorias - Custo de Reposição Depreciado

Faixa Provável

R\$ 8.340.000 a R\$ 10.190.000

Custo de Reposição Depreciado - Total

Soma-se ao valor atribuído ao terreno o valor das construções depreciadas, descontados seus respectivos fatores de uso, chegando-se assim à seguinte faixa de valor:

Custo de Reposição Depreciado - Total (terreno + construções)

Faixa de Valor Provável

R\$ 15.310.000 a R\$ 18.710.000

Aplicação do Fator de Comercialização

Os potenciais ocupantes, em geral, consideram a hipótese de construir um imóvel de acordo com suas necessidades e em local que lhes seja mais apropriado, no caso de ocupação própria. Sendo assim, é comum a aplicação de um "Fator de Comercialização" sobre o resultado do CRD, servindo para dar maior atratividade a um imóvel que tenha sido desenvolvido para um uso específico e que já apresente alguns anos de uso. Apesar disso, o imóvel em questão encontra-se adequado a uma nova ocupação e, portanto, entendemos que não seria adequado a aplicação de um deflador, uma vez que o mesmo já atende as necessidades atuais de um novo locatário.

As evidências de mercado, com a homogeneização dos elementos, estão anexadas no Apêndice C, já as tabelas de cálculo estão no Apêndice D.

c. Aluguel de Mercado - Rentabilidade sobre o Custo de Investimento

Levando em consideração o cenário econômico e o mercado imobiliário atual para este segmento, de acordo com a expectativa de rentabilidade exigida para o imóvel em questão, entre 8,5% e 9,5%, resultaria na seguinte faixa de valor provável para o aluguel mensal:

Aluguel de Mercado
Base Remuneração de Capital
R\$ 123.000 a R\$ 137.000 por mês

CM/TS
F. 12/18
Sub. SP

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado bem como do aluguel de mercado para o imóvel em questão, na data de 30 de abril de 2018, estava em torno de:

Aluguel de Mercado

R\$ 130.000,00 (Cento e Trinta Mil Reais) por mês.

Valor de Mercado

R\$ 17.010.000,00 (Dezessete Milhões e Dez Mil Reais).

A

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

B

FOTOGRAFIAS

CM/TS
Fl. 1269
Rub. 1

FOTOGRAFIAS



VIA DE ACESSO - AVENDIA BRASIL



ENTRADA DA UNIDADE

CM/TS
Fl. 125
Rub. 10



ESTACIONAMENTO FRONTAL



ESTACIONAMENTO



BLOCO A



BLOCO A AOS FUNDOS

CM/TS
Fl. 129
Rub. 



RECEPÇÃO



BLOCO A - CORREDOR

CM/TS
Fl. 130
Rub. <i>[Handwritten Signature]</i>



SECRETARIA FAZENDÁRIA



BLOCO A

CM/TS
Fl. 131
Rub. 



BLOCO A



ÁREA REFORMADA

CM/TS
Fl. 134
Rub. 80



BANHEIROS



RAMPA DE ACESSO

CM/TS
Fl. 133a
Sub. 1



PAVIMENTO INFERIOR DO PRÉDIO DE RAMPAS



ESCADA DE ACESSO

CM/TS
F. 1/21
Rub. 10



2º ANDAR



SEMMEA / SEAPA



TERRAÇO



SALAS

CM/TS
FL. 1369
Rub. [Signature]



AUDITÓRIO



SAMMAE

CM/TS
Fl. 37
Rub. 10



RECEPÇÃO



SALA

CM/TS
Fl. 138
Rub. 1



SALA



ÁREA VERDE