



ACERVO
PATRIMONIAL

Massa Falida de JRC Hotéis e Turismo Ltda e outros
CNPJ 10.633.987/0001-35

SOLICITANTE

Samrsla & Rutzen Consult. e Amin. Judicial Ltda – ME
(Nome Fantasia: MRS Consult. e Admin. Judicial)
CNPJ 30.080.026/0001-58

SERVIÇO

Laudo Técnico de Avaliação

OBJETO

Hotel MODEVIE de Gramado

LOCAL

Rua Augusto Zatti, nº 160 – Centro - Gramado/RS – Brasil

DATA

08/05/2025



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

De conformidade com as Leis Federais nº 5194/66 - máxime o Art. 7º, de nº 6.496/77, 6.530/78, 7.410/85, as resoluções do CONFEA nº 205, nº 218, nº 345, Decisão Normativa nº 47, as resoluções do COFECI nº 957/06 e 1.044/06 – Circular 10/70 da Corregedoria da Justiça do RGS e em especial as Normas da A.B.N.T. – aplicáveis à natureza e a espécie deste **TRABALHO TÉCNICO**, **FLÁVIO ROBERTO TARRAGÔ KOETZ**, graduado em 1974 Engenheiro Civil, em Porto Alegre na U.F.R.G.S; com as atribuições legais da Resolução 218/73, em consonância com o Artigo 7º da Lei 5.194/66 e Decreto 23.569/33, Artigos 28 e 29, a NBR 13.752/96 e a I.V.S. – International Valuation Standard Council/2011. Possui registrada a especialização em Engenharia de Segurança do Trabalho pela FUNDACENTRO, na PUCRS/PA em 1976, com as atribuições legais da Resolução 359/91 do Confea Artigo 4º e Resolução 437/99 Artigo 4º, com Extensão Universitária em Engenharia de Perícias e Avaliações pela UFPr/Curitiba em 1975; Técnico em Transações Imobiliárias desde 1993; Participante em XI Congresso Pan-americano de Avaliações – Anhembi/SP, II Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações na S.E.R.G.S.; Curso Avançado de Engenharia de Avaliações na Universidade Federal de Curitiba/PR; Extensão Universitária em Perícias Judiciais e Ambientais no IBAPE./UFRGS; Avaliação de Bens pelo IBAPE/RS; Avaliação de Impacto Ambiental e Projetos EIA – RIMA pelo CREA-RS/U.F.S.M.; Prática de Engenharia Pericial e Elaboração de Laudos pelo IBAPE/CREA-RS; Novas Normas da ABNT para Avaliação de Bens pelo IBAPE/RS; Avaliação de Bens por Estatística Inferencial pelo IBAPE/CREA-RS; Curso de Avaliação de Imóveis pela Universidade Corporativa do Sindimóveis-RS – UNIMÓVEIS, Curso Intensivo de Perícias na Área de Engenharia e Contábeis – SESCOAP/PR, Curso de Inspeção Predial em Edificações pelo IBAPE/RS, está capacitado como **Avaliador Imobiliário Nacional no COFECI com registro sob nº 01093**, credenciado como Avaliador na POUPEX desde Agosto/02, integrando desde 08/12/05 o Quadro de Árbitros da Câmara de Mediação e Arbitragem do CREA/RS, **é Membro Associado do IBAPE-RS sob Inscrição nº 100601**, Integra sob nº 2061-3, o I.B.P. – Instituto Brasileiro de Planejamento, filiado a SOCIEDAD INTERAMERICANA DE PLANIFICACIÓN, Ex Professor de Materiais de Construção e Tecnologia de Construção na Escola Técnica Parobé em Porto Alegre, Ex Professor de Física/Matemática/Química em 2º Grau na E.E. Santos Dumont e CNEC, ambas em Gramado. Convidado Palestrante no II EREEC SUL em Florianópolis/SC (6-8 de Set./18), Membro integrante na Associação Sul Riograndense de Engenharia de Segurança do Trabalho – ARES, Avaliador do Quadro do Tribunal de Justiça do RGS e da Justiça Federal, atuando nas Comarcas de Bagé, Balneário Camboriú (SC), Caldas Novas (GO), Canela, Capão da Canoa, Caxias do Sul, Cruz Alta, Dois Irmãos, Eldorado do Sul, Estância Velha, Farroupilha, Feliz, Garibaldi, Gramado, Guaíba, Guarapuava(PR), Horizontina, Ivoti, Igrejinha, Jaguarão, Lavras do Sul, Londrina (PR), Maringá (PR), Nova Petrópolis, Parobé, Piratuba (SC), Porto Alegre, Rolândia (PR), São Francisco de Paula, São Marcos, Saporanga, Taquara, Tramandaí, Três Coroas, Torres, em Processos de Avaliações Ambientais, Avaliações de Bens Tangíveis e Intangíveis, Concordatas, Constatações, Demarcações, Declaratórias, Desapropriações, Direito Sucessório, Divisórias, Divórcios, Execuções, Extinções Patrimoniais, Falências, Indenizações, Insalubridade, Inspeções, Interdito Proibitório, Levantamento e Avaliação de Sinistros, Manutenções de Posses, Nunciação de Obras Novas, Ordinária Previdenciária, Pensões Alimentícias, Perícias em Acidentes de Trânsito, Periculosidade, Penosidade, Preventivas, Produção Antecipada de Provas, Reavaliações Patrimoniais, Renovatórias Locatícias, Reintegrações, Responsabilidade Contratual, Reivindicatórias, Vistorias, Usucapião e outros, como Perito Nomeado ou Assistente Técnico em Lides Forenses ou Extra Júdice - Registro no CREA-RS 009089-D, no CONFEA sob nº 220173799-1, no MT sob nº 4198, no CRECI/RS sob nº 13300 e no COFECI sob nº 01093, com endereço profissional à Rua Madre Verônica (Rua Coberta), nº 30 – Sala 405 – Gramado – RS, **vem** apresentar o seu LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, constando de:



S U M Á R I O

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO
2. PRELIMINARES
3. PRINCÍPIOS E CONCEITOS GERAIS
4. DESCRITIVA DO BEM AVALIANDO
5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO
6. FONTES DE CONSULTA E PREÇOS
7. DESENVOLVIMENTO AVALIATÓRIO
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO
9. TERMO DE RESPONSABILIDADE
10. FONTES BIBLIOGRÁFICAS
11. ART nº 13780014
12. ANEXOS



1. RESUMO DA AVALIAÇÃO:

ACERVO PATRIMONIAL

Massa Falida de JRC Hotéis e Turismo Ltda e outros
CNPJ 10.633.987/0001-35

SOLICITANTE

Samrsla & Rutzen Consult. e Amin. Judicial Ltda – ME
(Nome Fantasia: MRS Consult. e Admin. Judicial)
CNPJ 30.080.026/0001-58

OBJETO

Hotel MODEVIE de Gramado/RS, localizado próximo a Rua Coberta, Cine Embaixador, Praça Major Nicoletti, onde ocorrem os principais eventos turísticos (Natal Luz, Festival de Cinema, etc.)

FINALIDADE

A presente avaliação é orientada no sentido de fornecer os elementos técnicos e pecuniários para o justo valor de mercado, considerando a localização, o terreno, o prédio, o mobiliário, os equipamentos, fator de comercialização e Fundo de Comércio.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

NOME: Eng. Civil Flávio Roberto Tarragô Koetz
CREA-RS: Carteira: 9089-D / Registro: 22921
ENDEREÇO: Rua Madre Verônica, 30/405 – Centro – Gramado/RS – Brasil

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Nas folhas 53 a 59 há dois valores pecuniários, ambos considerando terreno, edificação, mobiliário, equipamentos, fundo de comércio, vantagem da coisa feita, alicerçadamente também pela situação hoje, economia aquecida, empreendimentos edificantes em estágio progressivo, o primeiro desenvolvido com MCDM + MCRr + MCRr no módulo R\$ 121.045.185,16 no peso de 40% e o segundo obtido pelo Método do Máximo Aproveitamento Eficiente no módulo R\$ 140.400.000,00 no peso de 60%. Firmo o Valor Final da Avaliação do Hotel MODEVIE Gramado em R\$ 132.658.074,00 (Cento e trinta e dois milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, setenta e quatro reais).



2. PRELIMINARES:

2.1. ACERVO PATRIMONIAL:

Massa Falida de JRC Hotéis e Turismo Ltda e outros
CNPJ 10.633.987/0001-35

2.2. SOLICITANTE:

Samrsla & Rutzen Consult. e Admin. Judicial Ltda – ME
(Nome Fantasia: MRS Consult. e Admin. Judicial)
CNPJ 30.080.026/0001-58

2.3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O Hotel MODEVIE de Gramado/RS

2.4. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

A presente avaliação é orientada no sentido de fornecer os elementos técnicos e pecuniários para o justo valor de mercado

2.5. ATRIBUIÇÃO PROFISSIONAL / LEGALIDADE:

A Lei Federal nº 5194/66 na Seção IV – Atribuições Profissionais do Engenheiro, do Arquiteto e do Engenheiro Agrônomo no Art. 7º - **As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, arquiteto e do engenheiro agrônomo consistem em: c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.**

AVALIAÇÕES

A Lei Federal nº 6530/78 em seu Art. 3º - compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta, e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto a comercialização imobiliária.

PARECER DE COMERCIALIZAÇÃO

2.6. PRESSUPOSTOS:

Embasada na NB 14653, vigente normalizadora a Avaliação de Imóveis, subsidiando-se aos Anais do I – Congresso Brasileiro de Avaliações, e no Seminário de Perícias Judiciais e das Normas Internacionais de Avaliações (IVS – International Valuation Standard Council), todas relacionadas ao IBAPE – complementado por Ingeniería de Valuación de Anson Marston y R. Agg, suplementado pelo CURSO AVANZADO DE TASACION do Ing. Dante Guerrero, através do I.B.A. / S.E.R.G.S. e a Bibliografia Técnica Inerente elencada ao final deste Trabalho Técnico – Item 10.



2.7. MÉTODOS AVALIATÓRIOS:

2.7.1. A Busca do Justo Valor de Bens Imóveis está desenvolvida em Bibliografia Especializada, citadas em anexo.

Para terrenos:

- Método do Modelo Matemático - MM
- Método Comparativo de Dados de Mercado - MCDM
- Método Involutivo do Máximo Aproveitamento Eficiente - MMAE
- Método Residual - MR
- Procedimento Estimativo - PE

Para edificações:

- Método do Custo de Reconstrução de Mercado - MCRM
- Método do Custo de Reconstrução do SFH – MCRM – SFH
- Método de Vendas - MV
- Método da Renda - MR
- Método do Máximo Aproveitamento Eficiente - MMAE
- Método do Custo de Reprodução - MCR

Pois bem, a propriedade avaliada, constituída de terreno de esquina e benfeitorias no Centro de Gramado, com frente para a revitalizada Av. Borges de Medeiros, e à Rua Augusto Zatti.

Ao presente Trabalho Avaliatório utilizarei para o **Terreno** o Método Comparativo de Dados de Mercado – MCDM - Quando o valor é obtido através da comparação de dados de mercado, assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Essas e os atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização e respeitados os níveis de rigor definidos em Norma e, à **Edificação** pelo Método do Custo de Reprodução – MCR – onde o seu valor é obtido pelo custo da construção, aos preços correntes no mercado, deduzindo-lhe a depreciação pela idade, e acrescentando-lhes o fator de VANTAGEM DA COISA FEITA, ou Fator de Comercialização, como adiante explícito.

E AO CONJUNTO TERRENO, EDIFICAÇÃO, EQUIPAMENTOS, MOBILIÁRIOS E ACESSÓRIOS, pelo Método do Máximo Aproveitamento Eficiente MMAE, estando concluído o empreendimento, e em pleno funcionamento, adotar para este Método, a venda compartilhada do bem, a exemplo de diversos outros empreendimentos em nossa cidade – Rede de Hotéis Laghetto, Maranello, Serrano Time Sharing, Residencial Vale Dourado, Hotel Casa da Montanha, Golden Villaggio/Canela, Hard Rock Residence Club, Buona Vitta Resort, Campinski/LajedePedra, GAVResort e outros, seguindo o modelo americano de **FRACTIONAL** com a aparência de um empreendimento europeu. O proprietário de uma fração/cota terá oportunidade de intercâmbio nos mais diversos destinos do mundo. O Complexo operará com 15 Unidades habitacionais de altíssimo luxo, conforto, privacidade e tecnologia de ponta.

FRACTIONALS são empreendimentos imobiliários hoteleiros em que há compartilhamento, como é o caso do UBER, AIRBNB, entre outros, e em empreendimentos do mercado Norte Americano, no qual os proprietários compartilham casas de veraneio, de campo, casas de luxo e muitas unidades hoteleiras. Com isto, é possível usufruir de tais bens sem que seja necessário um investimento inicial vultoso, permitindo a diluição de custo entre o grupo de proprietários.

PARA TANTO, 15 unidades, com 26 cotas, sendo 2 semanas/ano por adquirente. Então, cada unidade habitacional 26 proprietários e cada proprietário usufruirá da hospedagem por um período de 15 dias/ano. O ModeVie se afiliando ao Interval International, empresa de intercâmbio de férias e tempo compartilhado (timeshare). Assim, o cliente utilizará a sua cota no ModeVie e ou outros destinos no mundo, que tenham filiação. Essa troca permitirá intercâmbio dos mais diversos locais do mundo, promovendo a internacionalização o turismo de Gramado e da Região das Hortênsias.

3. PRINCÍPIOS E CONCEITOS GERAIS:

3.1. Avaliação:

- 3.1.1.** É a atividade que envolve em determinar tecnicamente o valor qualitativo ou monetário de um Bem, de um Direito ou de um Entendimento, ou a DETERMINAÇÃO JUSTIFICADA do valor de um Bem Tangível ou Intangível ou de um DIREITO, com base no Vade Mecum – Eng. Dr. Armino Beux / Fed. Nac. dos Engenheiros.
- 3.1.2.** Sob a ótica genérica, é apreciação do mérito, é estimativa, mas, o conceito técnico de avaliação para identificar o valor de um bem, contém caráter científico, incluindo a vistoria, a pesquisa e a explicação racional - com base na Engenharia Legal – Eng. Tito Livio Ferreira Gomide – Opinião é Avaliação?
- 3.1.3.** O conceito de AVALIAÇÃO, segundo a NBR 14.653/99 é a análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações para identificar o valor de um bem, seus custos, frutos, direitos, assim como determinar indicadores de sua viabilidade econômica.
- 3.1.4.** Engenharia das Avaliações é a técnica da estima do valor específico das propriedades, onde aptidões profissionais de Engenharia são essenciais, segundo o Eng. João Ruy Canteiro.
- 3.1.5.** Avaliação é o ato de estimar o valor das propriedades e a cifra correspondente a tal estimativa, conforme o National Association of Assessing Officers, de Chicago/USA.
- 3.1.6.** Parecer de Comercialização é a manifestação verbal ou escrita, formulada por Técnico de Transações Imobiliárias – Corretor de Imóveis, sobre o valor imobiliário do bem, formulando um Parecer Imobiliário ou Parecer Mercadológico Imobiliário, seguindo os preceitos da Lei Federal nº 6.520/98.



3.2. Valor / Custo e Preço:

3.2.1. Com base na Obra “Princípios da Engenharia de Avaliações” do Eng. Alberto Lélío Moreira – 1ª e 3ª Edições:

A palavra valor é usada correntemente em muito sentidos diferentes.

A literatura técnica está repleta de termos tais como: valor de avaliação, valor de lançamento, valor contábil, valor de custo, valor rentável, valor de troca, valor razoável, valor de venda forçada, valor imputado, valor intrínseco, valor de investimento, valor justo, valor de mercado, valor físico, valor real, valor de reposição, valor venal, valor de demolição, valor residual, valor sentimental, valor subjetivo, valor verdadeiro, valor acionário, valor patrimonial, valor em uso, etc.

A palavra valor, quando aplicada a propriedade, traz consigo um sentido de desejo de posse, domínio ou troca de propriedades, medida em termos de unidade monetária, mas, os termos valor venal, valor rentável, valor de mercado, valor de reposição, valor de lançamento e outros indicam a base ou a finalidade sobre a qual o valor foi computado.

O valor de mercado, o valor de reposição dos serviços proporcionados pela propriedade, o valor atual dos benefícios futuros esperados da propriedade são usualmente medidas relativamente boas do valor da propriedade para o seu dono.

A palavra valor é de difícil definição e uso preciso, pois, valor é um termo relativo pelo qual o desejo de propriedade é estabelecido com outra propriedade ou com dinheiro, mas, não se pode perder de vista as condições sob as quais se chegou ao valor para que ele tenha um significado real, pois, o tempo, o lugar, a finalidade e as partes interessadas são elementos que afetam a medida do valor da propriedade.

Um edifício dentro de uma área a ser inundada por um reservatório em construção só tem valor para qualquer um pelos materiais que possam ser apurados na sua demolição; todavia, o proprietário pode dar um alto valor ao edifício baseado nas rendas futuras que ele poderia obter se não fosse por causado reservatório; conseqüentemente, na desapropriação, a indenização é paga considerando-se que ele poderia continuar operando a propriedade e recebendo renda razoável; uma vez nas mãos do novo proprietário (o governo), o mesmo edifício cessa de ter valor, ou, pelo menos, não mais que o seu valor de demolição.

Um laboratório de pesquisas pode avaliar em R\$ 2.000.000,00 um equipamento altamente especializado a ser usado num projeto de pesquisa para um cliente para o qual o equipamento foi especialmente projetado e construído; todavia, para outra empresa esse equipamento não tem valor, exceto como ferro velho; no mês seguinte, o cliente cancela o contrato de pesquisa porque os resultados indicaram que o objetivo original não pode ser alcançado dentro de um custo lucrativo e, então, esse equipamento, avaliado no mês anterior por R\$ 2.000.000,00, está agora não somente sem uso para o laboratório, como também sem valor, exceto pelo seu valor residual ou de ferro velho, que poderá chegar, no máximo, a, digamos, uns R\$ 20.000,00.

Vê-se assim que, a menos que se conheça a entidade ou a pessoa para quem a propriedade tem valor, qualquer declaração de valor dessa propriedade perde sentido; da mesma forma, a época e o lugar são também requisitos indispensáveis a uma declaração de valor, como à finalidade da avaliação.

O valor de lançamento fiscal de uma propriedade é tanto um valor dessa propriedade quanto o seu valor de mercado ou seu valor de reprodução; todavia, é sabido que qualquer desses valores jamais é igual aos outros.

O próprio dinheiro sofre variação no seu poder aquisitivo devido ao fenômeno da inflação e, assim, mesmo que mantidas inalteradas as demais variáveis, o valor de uma propriedade, quando medido em dinheiro, difere de uma época para outra; por outro lado, supondo-se um sistema em que o dinheiro não sofra variação no seu poder aquisitivo, o valor de uma propriedade pode sofrer aumento (valorização) ou diminuição (desvalorização) devido a fatores externos tais como o asfaltamento do logradouro onde se situa ou a construção de uma via elevada na sua frente.

Os valores futuros sofrem desconto quando são expressos na época presente ou outras antes da sua realização; assim, uma dada soma de dinheiro na mão hoje vale mais do que a mesma soma a ser recebida numa data futura.

O valor atual de quantias futuras calculado por fórmulas de juros compostos adotando-se taxas de juros adequadas e compatíveis com as de investimento a longo prazo.

A base fundamental do valor de qualquer propriedade específica é o valor atual, para o atual dono ou comprador interessado, dos prováveis serviços futuros esperados da propriedade, durante a sua provável vida produtiva futura em serviço.

Os serviços futuros podem dar uma remuneração anual ao proprietário como no caso de imóveis alugados, ou os serviços futuros podem ser valiosos somente devido à satisfação pessoal da propriedade, como no caso de moradia própria, jóias ou quadros.



Para se compreender melhor o que seja o valor atual dos benefícios futuros, tomemos o exemplo de uma letra de câmbio: essa letra tem um valor nominal, impresso em sua face, de, digamos R\$ 1.000,00; todavia, esse valor só irá ser realizado daqui a seis meses e, por isso, essa letra é vendida, hoje, por R\$ 800,00; essa quantia (R\$ 800,00) é o valor atual do benefício.

Consideremos uma casa que rende, mensalmente, o aluguel de R\$ 50.000,00; supondo-se que esse aluguel seja perpétuo e uma taxa de rentabilidade (juros) de 12% ao ano ou 1% ao mês, então vemos que R\$ 50.000,00/mês correspondem aos juros do capital de R\$ 5.000.000,00, isto é, o valor da casa, ou seja, R\$ 5.000.000,00 é o valor atual dos benefícios futuro (R\$ 50.000,00 todos os meses).

É evidente que não se pode determinar com precisão matemática a vida futura em serviço ou a renda anual de uma propriedade, por isso, esses fatores tem que ser estimados judiciosamente.

Todos os valores são de natureza de previsões e são sujeitos às incertezas de todas as profecias; eles flutuam com as mudanças das opiniões predominantes sobre o que o futuro nos tratará e, assim, eles não podem ser determinados somente por fórmulas ou cálculos.

As palavras custo e valor têm significados distintos: preço é a quantia paga pelo comprador ou vendedor e custo é o preço mais todas as outras despesas em que incorre o comprador na aquisição da propriedade.

Os termos custos original e custo histórico são também termos distintos: em contabilidade o custo original se refere ao investimento feito na propriedade pelo atual dono para adquirir a propriedade; todavia, em avaliações, o custo original geralmente significa o investimento feito na propriedade pelo dono que primeiramente a usou como nova, mas, quando se trata de terrenos, o custo original geralmente significa o preço pago pelo atual dono.

O custo histórico se refere ao investimento original feito na propriedade como lançado nos livros contábeis, menos qualquer parcela de depreciação atribuível a essa propriedade e igualmente lançada nos livros contábeis.

O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade é usual se procurar conhecer tanto o custo original quanto o custo de reposição.

É geralmente seguro considerar-se que o valor de uma propriedade para o seu dono foi igual, pelo menos, ao seu custo no momento em que ele a adquiriu, mas, para qualquer outra pessoa ou outra finalidade, o custo original não tem qualquer relação com o valor da propriedade.

Definições do Valor

A literatura da Engenharia de Avaliações é abundante em termos que são usados num sentido técnico especial e, conseqüentemente, exigem uma definição precisa para fixação do seu sentido quando usados em trabalhos de avaliação.

Como já foi apontado, a palavra valor tem muitos sentidos e muitos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

Valor é a medida de uma necessidade, de um capricho ou de um desejo de possuir um bem.

Valor de mercado é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas, não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas, também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

Valor de reposição refere-se aquele valor da propriedade determinado na Bse do que ele custaria para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

Valor rentável de uma propriedade é o valor atual das suas receitas líquidas prováveis e futuras segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

Valor capitalizado de uma receita uniforme e perpétua e a quantia cuja renda anual obtida pela mais alta taxa de juros em vigor igual a essa receita uniforme e perpétua.

As receitas anuais a serem recebidas em futuro distante não afetam sensivelmente o valor rentável se houver uma certeza razoável de se receber essas receitas por um longo período de anos, caso em que elas podem ser tratadas como perpétuas.

O valor capitalizado é um caso particular do valor rentável.

Valor de taxação, ou valor de lançamento, e aquele lançado nos arquivos dos lançadores oficiais como valor de propriedade aplicável na determinação dos impostos a serem pagos pelo dono da propriedade.



Valor residual, ou de demolição, é a soma líquida, acima do custo de remoção venda, obtida pela venda de materiais remanescentes de uma propriedade que retirada do serviço.

Valor contábil é o mesmo que o custo histórico de forma que mais certo será dizer-se custo contábil.

Valor em marcha (“going value”, ou melhor: going concern value”) é aquele elemento adicional de valor possuído por uma empresa em operação e avançada até o estágio de operação bem-sucedida, comparada com empresa semelhante, porém, ainda não bem-sucedida.

Valor acionário de uma empresa comercial ou industrial é a soma de:

- 1) o número de ações de diferentes emissões multiplicado pelos correspondentes valores de mercado em cruzeiros por ação;
 - 2) os valores ao par, em cruzeiros, da diferentes emissões de debêntures, multiplicados pelos correspondentes relações do preço de mercado para os valores ao par.
- O valor acionário é uma forma especial de valor de mercado para empresas que podem ser adquiridas pela compra de suas ações.

Custo de reprodução de uma propriedade é a estimativa de dispêndio necessário a se criar uma propriedade idêntica ao nível de preços de uma data específica.

O custo de reprodução é a principal base para os cálculos dos valores dos seguros.

Custo de reposição ou de substituição de uma propriedade é a estimativa de dispêndio necessário para se substituir o serviço prestado pela propriedade existente pelo de outra, de qualquer tipo, mas, que possa prestar o mesmo serviço ao nível de preços de uma data específica.

Conceitos relacionados ao valor

As definições do valor que vimos devem ser suplementadas por outros conceitos técnicos, freqüentemente aplicados na Engenharia de Avaliações e que devem ser do conhecimento do avaliador. Tais conceitos são:

Capitalização é o processo matemático de obtenção do valor atual de uma ou mais prestações periódicas futuras.

Depreciação é a perda de valor de um bem causada por obsolescência física, econômica ou funcional.

Desapropriação é o poder que possuem governos ou entidades agindo em seu nome e sua autoridade de tomar propriedades privadas, para uso público, independentemente de consentimento do dono, contra pagamento justo de indenização compensatória.

Investimento numa empresa é a soma dos custos originais dos vários itens de propriedade que constituem a empresa.

Obsolescência econômica é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de fatores econômicos tais como mudanças do uso ótimo, da legislação sobre posturas municipais ou da relação de oferta e procura.

Obsolescência física é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de fatores físicos tais como deterioração por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustações, rachaduras e outros.

Obsolescência funcional é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de fatores tais como mudanças na arte de projetar, nas exigências legais ou surgimento de novos produtos, projetos ou concepções que substituam com vantagem.

Patrimônio físico de uma empresa é aquela parte da propriedade que tem existência física, que pode ser observada pelos sentidos. O patrimônio físico de uma empresa industrial consiste em muitas unidades físicas: terrenos, edificações, máquinas, postes, fios, trilhos, jazidas, poços, pontes, barragens, etc.

Patrimônio intangível de uma empresa é aquela parte da propriedade que não tem existência física; os exemplos são: a organização, o financiamento, o fundo de comércio, as patentes, as marcas, os contratos, as concessões, etc.

Renda razoável de uma empresa é aquela quantia de renda anual acima de todas as despesas de operação que representa uma compensação razoável para os donos pelo seu investimento na empresa por assumirem os riscos e incertezas da operação e pelas funções de gerência não remuneradas por outra forma.

Tarifa de um serviço público é aquela quantia estabelecida pela autoridade reguladora como base para a determinação das despesas dos consumidores e que proporcione uma renda razoável para os donos do serviço.

Taxa de capitalização é uma taxa de renda estabilizada e esperada de um investimento; é também uma taxa à qual a renda é capitalizada para indicar o valor provável do capital; é ainda a taxa de juros à qual as rendas futuras são descontadas e sempre compatível com os riscos envolvidos no investimento.



3.2.2. Compilando em “Engenharia de Avaliações – Uma Introdução à Metodologia Científica” do Eng. Rubens Alves Dantas:

O objetivo principal da Engenharia de Avaliações é a determinação técnica do valor de um bem, dos seus custos, frutos ou direito sobre ele.

Assim, surge um aspecto bastante complexo, que é o Conceito de Valor. Existem diversos tipos de valor que podem ser atribuídos a um bem, entre eles: Valor Venal, Valor Potencial, Valor Comercial, Valor de Mercado, Valor Contábil, etc. Com tantos tipos de valor o Engenheiro de Avaliações se defronta com uma questão: Qual o valor a adotar?

São duas as escolas que conceituam o Valor: Uma é a PLURIVALENTE que correlaciona o valor de um bem com a finalidade para o qual é avaliado, podendo o mesmo atingir diversos valores; outra é a UNIVALENTE que estabelece que o valor de um bem em determinado instante é único independentemente do fim a que se destine.

A respeito de Valor Imobiliário, a 1ª Convenção Panamericana de Avaliações, realizada em Lima-Peru, em 1949, adotou em sua resolução nº 20 as seguintes recomendações:

- 1ª) Que o valor de um imóvel em dado momento é único, quaisquer que sejam os fins para os quais é avaliado. Este valor se deduz de:
 - a) Avaliação direta ou valor intrínseco, composto do valor do terreno, construções e benfeitorias;
 - b) Avaliação indireta ou valor rentístico, calculado com base na renda que produz ou que se pode produzir;
 - c) Valor Venal estabelecido pela oferta e procura;
- 2ª) Este valor é ideal e o objetivo da avaliação é se aproximar o mais possível dele;
- 3ª) O grau de aproximação de uma avaliação é função direta da finalidade para a qual se efetua, seja tributária, hipotecária, comercial ou judicial.

Estas recomendações são aceitas no Brasil e o valor único que se pretende determinar numa avaliação é o Valor de Mercado.

A Norma Técnica inerente ao assunto apresenta as seguintes considerações sobre o Valor do Mercado:

O valor a ser determinado corresponde sempre aquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação, bem como aquele que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- a) Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- b) número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possa, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- c) Inexistência de influências externas;
- d) Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e suas tendências;
- e) Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

Analisando-se esta definição de valor, verifica-se que se trata de um texto teórico e inatingível, quando se trata de bens imóveis, visto que o mercado imobiliário não é, por natureza, de concorrência perfeita. O que observam são alguns segmentos que mais se aproximam destas hipóteses, como o mercado de locações, e outros que se distanciam como o de vendas de unidades novas (lançamentos).

Assim, na prática, o máximo que se consegue é a estimação do preço médio de mercado, através de uma amostragem de preços que carregam todas as imperfeições do mercado.

Na mesma Norma, encontra-se ainda a seguinte definição de valor:

Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

Mais uma vez verifica-se que a expressão monetária a que a Norma se refere só seria o valor se a transação ocorresse num Mercado de Concorrência Perfeita, o que na realidade não ocorre.

Assim, na prática, o que se paga numa transação imobiliária é o preço e não o valor.

Entende-se que numa situação em que a transação resulte da livre negociação entre pessoas conhecedoras do imóvel e do mercado, fique caracterizado um evento representativo deste mercado. A média de todos os eventos representativos, relativos a bens de natureza específica fornece o valor de mercado deste bem, o qual pode ser estimado com base na média de uma amostra destes eventos representativos extraída deste mercado. Maiores detalhes sobre a estimação do valor de mercado serão apresentados quanto da utilização de modelos de regressão.



O Mercado

Antes de se caracterizar mercado se faz necessário entender o seu funcionamento e os seus mecanismos. Em princípio, é necessário entender o que é mercado. É fácil perceber que a sua existência depende de três componentes: os bens levados, a mercado, as partes desejosas em vendê-los e as partes interessadas em adquiri-los. Quando se tratam de bens imóveis, estes três componentes formam o mercado imobiliário. Este mercado pode ser subdividido em vários segmentos, como o mercado de terrenos, de salas comerciais, de apartamentos, etc. Ainda, o mercado de locações e o mercado de compra e venda. Estes segmentos podem ser subdivididos em submercados, como por exemplo: o mercado de apartamentos de quatro quartos. É evidente que estes mercados não são mutuamente exclusivos, havendo interações entre os mesmos. Neste texto será dada maior ênfase ao estudo do mercado imobiliário.

Concorrência Perfeita

O aspecto quantitativo dos três componentes formadores do mercado é um fator determinante na formação dos preços, sendo a situação ideal aquela onde existem muitos vendedores, muitos compradores e uma quantidade de bens equilibrada com o potencial do mercado, sem que compradores e vendedores, individualmente ou em conjunto, possam interferir nos preços. Neste caso, o preço que se paga por um bem, naquele instante, é o preço justo, o preço de equilíbrio do mercado, que pode ser entendido como valor justo que se pagaria por um bem no mercado. Um mercado deste tipo é chamado de perfeitamente competitivo ou de concorrência perfeita. Como o próprio nome já sugere, trata-se de uma condição perfeita, ideal, mas inatingível, principalmente no mercado imobiliário; contudo, isto não invalida a definição, uma vez que fica patente que quanto mais distante for o mercado desta condição, mais distante estarão os preços praticados daquele que seria o justo, o ideal.

Monopólio e Oligopólio

Uma situação extrema do lado da parte vendedora seria aquele mercado comandado por um único vendedor, monopolizando os preços. Este seria um mercado monopolista. Neste caso estariam por preços superiores ao preço justo que seria praticado se o mercado fosse de concorrência perfeita. Esta também é uma condição difícil de ocorrer na prática. O mais comum é o mercado controlado por alguns vendedores, que podem concorrer entre si ou se unirem para dominar em conjunto o mercado. No primeiro caso diz-se que o mercado é oligopolista; no segundo há a formação de um cartel.

Observa-se que, de uma maneira geral, o mercado imobiliário é dominado por uma grande parte de agentes, como os incorporadores, empreendedores etc., que concorrem entre si, utilizando meios de publicidade, inovações tecnológicas, formas de pagamento atrativas, formando, pois o que se pode chamar de concorrência monopolista, que não deixa de ser um oligopólio. Nestes mercados, o preço que se paga estaria viesado para cima, entre aquele que se pagaria num mercado perfeitamente competitivo e o que se praticaria numa situação de monopólio.

Monopsônio e Oligopsônio

Pode também haver o mercado onde apenas um comprador detém o poder de compra, de tal forma que os vendedores teriam que se submeter às suas condições para realizarem seus negócios. Este é o caso do monopsônio. Nesta situação haverá, naturalmente, uma tendenciosidade dos preços para baixo. É Sem dúvida, um caso raro no mercado imobiliário, contudo, não é difícil, em épocas de recessão, uns poucos investidores que detêm o poder do capital ditarem as regras do jogo. Nesta situação tem-se um oligopsônio, no qual as pessoas vendem seus imóveis abaixo daquele que realmente valeriam se o mercado não apresentasse tal deformação. Outro aspecto importante a considerar é que, em qualquer mercado, cada negócio é acordado entre comprador e vendedor de acordo com a curva de utilidade de cada um.

Assim, o preço que o comprador paga está entre o máximo que estaria disposto a pagar, e o preço mínimo que o vendedor estaria disposto a vender.

A Lei da oferta e procura

Apenas em um mercado de concorrência perfeita, a formação do valor segue a lei da oferta e da procura, com curvas bem definidas. Isto é, existem curvas bem definidas de oferta e demanda. O comportamento gráfico dos preços (P), em função da quantidade (Q), admitindo-se tendências lineares, para a oferta e para a demanda, pode ser visualizado pelas figuras 1.1 e 1.2, respectivamente.

Para simplificar o entendimento da interpretação destes gráficos, considera-se o preço como uma função inversa da quantidade, dada por $P = f^{-1}(Q)$.

Analisando-se o comportamento da curva de oferta da figura 1. 1, conclui-se que quando os preços são elevados do nível 1 para o nível 2, variando de P1 para P2, a quantidade ofertada também se eleva de Q1 para Q2, ou seja, quando os preços estão em níveis elevados há uma maior propensão à produção.

Para se entender mercado é preciso entender seus componentes básicos, quais sejam: o homem (ofertante) – o bem – e o homem (comprador). É importante saber por que o homem dá valor às coisas, de onde se origina esta relação do homem com os bens.

A palavra Homem significa exatamente aquele que avalia. Embora a avaliação seja considerada como uma das questões mais complexas, no entanto, todos sabem que é trivial a experiência de valoração: a todo o momento o homem está sujeito ou é testemunha desta experiência.



A reflexão sobre problemas inevitavelmente levará o Homem à questão dos valores. Com efeito, se esses problemas trazem a necessidade de reformulação de uma ação, torna-se necessário definir os novos objetivos, o que implica definir prioridades, decidir sobre o que válido e o que não é válido.

É a partir do conhecimento da realidade humana que se pode entender o problema dos valores. A vida humana só pode se sustentar e desenvolver a partir de um contexto determinado. É daí que o homem tira os meios de sobrevivência. Por isso ele é levado a valorizar os elementos do meio ambiente (a água, a terra, a fauna, a flora etc, - no domínio da natureza) e as instituições, as ciências, as técnicas etc (no domínio da cultura.

O valor de um bem surge de uma relação de não indiferença entre o homem e este bem. A relação de não indiferença que o Homem estabelece para com os bens cria expectativas; isto é, as coisas são vistas como possibilidades para algo além do que elas são. O bem compõe-se de uma multiplicidade de fatores que em si mesmos não valem nem deixam de valer; simplesmente são; estão ali.

Ao se relacionarem com o Homem, entretanto, eles passam a ter significado, passam a valer. Isto permite o entendimento do valor como uma relação de não indiferença entre o homem e a situação com que se defronta. A situação abre pois ao Homem um campo imenso de valores: é o domínio do prático – utilitário: o Homem tem necessidades que precisam ser satisfeitas e este fato leva à valorização e aos valores; a liberdade abre ao Homem um novo campo neste sentido. Esta liberdade permite ao Homem tomar decisões, avaliar etc. O Homem é um animal para o qual o supérfluo é necessário, outro campo se abre para a valoração e os valores: São as formas estéticas, a apreciação das coisas etc.

Os valores indicam as expectativas, as aspirações que caracterizam o Homem em seu esforço de transcender-se a si mesmo e a sua situação histórica. Como tal, marcam aquilo que devem ser em contraposição aquilo que é. A valoração é o próprio esforço do Homem em transformar o que é naquilo que deve ser.

Valores e valoração estão intimamente relacionados; sem os valores a valoração seria destituída de sentido, mas em contrapartida sem a valoração os valores não existiriam.

A Classificação dos bens

Considera-se como bem tudo que ao se relacionar com o homem gera uma relação de não indiferença para ele. Isto é, passa a ter valor para ele. Os bens podem ser tangíveis quando podem ser tocados ou intangíveis quando não podem, isto é, são imateriais. Com base nesta definição apresenta-se a seguinte classificação:

I – Bens Tangíveis

- Imóveis em geral;
- Móveis e utensílios;
- Máquinas e equipamentos;
- Obras civis em geral (edificações, infra-estrutura etc);
- Instalações em geral (elétrica, mecânica, lógica, eletrônica etc);
- Semoventes
- Veículos
- Jóias, pedras preciosas e obras de arte;
- Recursos naturais renováveis e não renováveis;
- Culturas etc

II – Bens intangíveis

- Frutos e direitos;
- Marcas e patentes;
- Softwares;
- Empresas
- Empreendimentos de base imobiliária (Shopping centers, parques temáticos, cinemas, casa de shows etc)



Para o caso particular dos imóveis urbanos, seus frutos e direitos, a Norma inerente ao assunto, apresenta a seguinte classificação:

I – Imóveis

- a) Terrenos – lotes e glebas;
- b) Benfeitorias – edificações e outras;
- c) Terrenos com benfeitorias

II – Frutos (renda)

Aluguéis, arrendamentos, explorações e outras

III – Direitos

Servidões, usufrutos, concessões, comodatos, direitos hereditários, direitos possessórios e outros.

Embora a metodologia apresentada neste livro seja abrangente para quaisquer tipos de bens, será direcionada mais para imóveis urbanos.

3.2.3. E subsidiando-me no “ Curso de Avaliação de bens por Inferência Estatística” – Prof. Eng. José Irany Frainer, no IBAPE-RS – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do RS:

Planta Genérica de Valores

Uma Planta Genérica de Valores, também chamada somente de Planta de Valores, é uma planta de cidade na qual estão indicados, de forma genérica, os valores unitários de mercado para os terrenos, referidos a uma mesma data.

A Planta de Valores é utilizada especialmente para o cálculo de tributação imobiliária municipal e outros fins de interesse da cidade, podendo, em certos casos, servir como índice de referência dos valores relativos dos terrenos nas diferentes zonas da cidade.

Na prática, a organização de uma Planta de Valores se constitui numa avaliação em massa de terrenos da cidade, devendo ser periodicamente atualizada, tendo em vista as variações de infra-estrutura e de vocação que podem atingir os terrenos nas diferentes zonas ou bairros.

Avaliações de Intangíveis

Bem intangível é aquele que não pode ser identificado materialmente, mas que, em razão de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônico, artístico, comercial, industrial e outros, apresenta um valor adicional ao bem físico, entre os quais podem ser incluídos:

- Paisagem
- Por do sol
- Vista
- Prédios tombados
- Obras de arte
- Fundo de comércio
- Marcas e patentes
- Empresas
- Outros

Nesses casos, ainda que não possa ser identificado materialmente, o bem apresenta um valor intrínseco adicional muito importante, freqüentemente superior ao valor do bem físico tangível a que está vinculado.

Exemplos desses fatos podem ser encontrados, muitas vezes, em bens tombados pelo Poder Público em razão do seu interesse histórico, artístico ou cultural, e que, por isso mesmo, devem ser perpetuados pela comunidade, sem sofrer alterações que possam lhes desfigurar as características, mantendo-os com sua estrutura e condições originais.



3.2.4. Pelos “Conceitos Gerais Sobre Avaliações” – Arq. Roberto Antônio Soares de Camargo **-1º Congresso Brasileiro de Avaliações – IBAPE / PINI:**

A idéia de valor está intimamente ligada à de utilidade, isto é, só tem valor aquilo que é útil. Sabemos, também, que utilidade é a capacidade que possuem certos entes para satisfazer uma necessidade; e, mais, para que uma coisa seja considerada útil é necessária a ocorrência de três condições: existência de relação entre as qualidades dessa coisa e necessidades ou desejos; conhecimento da relação e, finalmente, possibilidade dela ser utilizada.

Entre as muitas definições de valor, podemos destacar a de Alfred D. Bernard: “Valor é a expressão de uma necessidade, de um desejo ou de um capricho.

Temos, também, a definição dada pela National Association of Assessing Officers, de Chicago, em sua Terminologia de Tributação, que estabelece: “Avaliação é o ato de estimar o valor da propriedade; e a cifra correspondente a tal estimativa.”

Na avaliação devemos ter em conta o fim a que a mesma se destina; assim, o valor de um imóvel para efeito de tributação pode ser diverso daquele para venda ou para uma garantia. Desta forma, é fácil inferir-se que uma mesma propriedade pode ter mais de um valor, se atentarmos para as finalidades da avaliação.

Existem várias espécies de valor, destacando-se as seguintes: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, de especulação, de direito, de custo, de capricho, de reprodução, sentimental, de rendimento, de seguro, de locação, de uso, de venda forçada, histórico, etc.

Dentre os tipos ora arrolados, os três primeiros, por sua maior ocorrência, avultam em importância.

Tem-se Valor Econômico quando o capital investido no imóvel propicia renda condizente com aquela que se obteria com aplicação do mesmo em um mercado normal e estável de investimento de capitais. Chama-se a atenção para o fato de as taxas de capitalização serem variáveis no espaço e no tempo, devendo esse fato ser levado em conta nos cálculos.

O valor Potencial é representado pela capacidade que o imóvel possui de produzir renda máxima. Este valor pode se situar aquém ou além do valor econômico. A avaliação vai mostrar se, em face do valor potencial, um negócio imobiliário oferece atrativos para a aplicação de capitais.

Valor de mercado é aquele com o qual mais vezes nos deparamos, pois, via de regra, é o estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, diariamente concretizadas. Referido valor aparece quando vendedor e comprador se defrontam ao mercado imobiliário, o primeiro desejando mas não sendo obrigado a vender e o segundo desejando mas não sendo obrigado a comprar; o encontro dos interesses vai determinar o valor.

Pode-se definir, também, como valor de mercado aquele que o imóvel poderá alcançar, dentro de um prazo razoável, entre pessoas perfeitamente conhecedoras do mercado imobiliário e sem a interferência de agentes externos estimulantes.

Nas transmissões intervivos aparecem inúmeros casos de direitos sobre propriedades imobiliárias, sujeitos a avaliação, tais como usufruto, aforamento, enfiteuse, que para efeito de taxaço possuem definição estabelecida em lei. Exemplifiquemos: a lei divide a propriedade plena em sua propriedade e usufruto, sendo que este último representa 1/3 do total. Esta divisão é puramente arbitrária, servindo apenas para o efeito de tributação.

E o preço? Como analisa-lo em face do valor? O preço seria a importância em dinheiro (moeda corrente ou escriturada) que o adquirente é obrigado a desembolsar para possuir propriedade ou um direito sobre a mesma. Em condições normais, o preço tende a se confundir com o valor; em outras, pode situar-se acima ou abaixo, consideradas as características distintas de que se reveste a transação.

3.2.5. E seguindo as “Conceituações Técnicas de Avaliação” – Eng. Prof. João Diniz Marcello, **no Curso de Avaliações para UNIMÓVEIS – Porto Alegre:**

Definição de Bens: Tudo o que é propriedade, posse ou domínio de alguém.

Bens Imóveis: Os bens, que por natureza ou por destino, não podem ser removidos de um lugar para outro sem perda de sua forma e substância.

Bens Tangíveis: São os bens identificados materialmente. Exemplos: imóveis, automóveis, navios, aviões, utensílios e outros.

Bens Intangíveis: São os bens que não podemos identificar materialmente, mas, que apresentam um valor adicional ao bem físico em razão de interesses históricos, arquitetônico, cultural, artístico, paisagístico, e outros. Exemplo: Paisagem, pôr-do-sol, vista, obra de arte, ponto comercial, marcas e outros.



Eficiência de Bens:

Bens de Eficiência constante: São os bens que têm um determinado prazo de validade. Ultrapassando o prazo de eficiência determinado eles perdem seu valor.

Exemplo: Lâmpadas, pilhas, baterias e outros.

Bens de Eficiência decrescente: São os bens que ao longo do tempo vão perdendo seu valor. Ocorre um decréscimo do valor em relação ao tempo de vida útil. Exemplo: Residências, apartamentos, lojas, automóveis, aviões e outros.

Bens de Eficiência Crescente: São os bens que ao longo do tempo vão ganhando valor. Ocorre um acréscimo do valor em relação ao tempo. Exemplo: terrenos e terras em geral.

OBS: O conceito de eficiência se aplica para uma condição normal de mercado, sem levar em consideração as variações abruptas em função de decisões econômicas, políticas e intempéries climáticas.

Empreendimentos: Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser imobiliário, industrial ou rural.

Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

Desmembramento: Subdivisão de um terreno em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Estado de Conservação: Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Fator de Comercialização: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

Fundo de Comércio: Bem intangível, pertencente ao titular do negócio, decorrente do resultado de suas operações mercantis, compostos entre outros de: nome comercial, freguesia, patentes e marcas.

A NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais define o FUNDO DE COMÉRCIO como um bem intangível pertencente ao titular do negócio, decorrente do resultado de suas operações mercantis, composto entre outros de: nome comercial, freguesia, patente e marcas.

A bibliografia avaliatória sobre fundo de comércio é extensa e diversificadíssima em relação às metodologias e recomendações de procedimentos avaliatórios.

O MÉTODO QUÂNTICO DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO onde o valor do fundo de comércio é definido através da multiplicação da receita bruta mensal por um fator que varia de 1 a 3.

Para determinação de fatores estabelecer uma escala considerando os resultados operacionais de uma empresa fornecidos pelo proprietário e anexados ao laudo.

O fator de multiplicação é determinado proporcionalmente ao resultado operacional (percentualmente), na seguinte tabela.

Nº	Percentual de Lucratividade Operacional Mensal	Fator
1 a 24	Mensal	$1 \leq n \leq 3$

Idade Real: Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência.

Idade Aparente: Idade atribuída ao imóvel de modo a refletir sua utilização, funcionalidade partido arquitetônico, materiais empregados, entre outros.

Testada: Medida da frente de um lote (largura).

Amostra: Conjunto de dados de mercado representativo de uma população.

3.2.6. Fundo de Comércio (Eng. José Carlos Pellegrino e F. G. Martins) – PINI/IBAPE:

3.2.6.1. Conceito

A bibliografia relacionada no I Congresso de Avaliações – SP, PINI / IBAPE, é pródiga na abordagem do aspecto conceitual do fundo de comércio. Sem embargo, pode-se repetir a transcrição do Prof. Antônio Chaves (obra 3 do apêndice), a propósito da análise sistemática procedida pelo Prof. Alfredo Buzaid, segundo a qual, na caracterização do fundo de comércio, destacam-se dois elementos fundamentais: um formal, cuja tarefa é organizar e coordenar os diversos elementos do fundo; outro, material, que consiste no conjunto de bens e valores, corpóreos e incorpóreos, indispensáveis à exploração. Classifica, então, esses elementos nas duas categorias já citadas no início do presente estudo. Da leitura do assunto, destaca-se o comentário do Prof. Antônio Chaves:

“7. a Clientela. Importância”.

O exposto dá bem uma idéia de que de todos os elementos do fundo de comércio, o mais importante é, sem dúvida, a clientela, componente imponderável, mas, fundamental da atividade do comerciante, não se concebendo mesmo que possa existir fundo de comércio onde não exista clientela.

Adita não ser uma coisa: por mais amplo que se queira ser ao defini-la, mas, um fato, sujeito a algumas leis mais ou menos constantes, como a do costume humano, do mínimo meio pelo qual as relações de proximidade entre o cliente e o estabelecimento, a localização deste, etc., têm uma certa eficácia, mas, em substância, nada mais do que uma esperança fundada sobre uma probabilidade”.

Dentro dos conceitos e afins, como clientela, freguesia, força atrativa, preferência e outros, pode-se transcrever algumas passagens úteis:

Clóvis da Costa Rodrigues, na obra 1 citada no apêndice, pág. 43, focalizando os fatores subjetivos e imponderáveis afirma que a alma do negócio seria nada menos do que a força-atrativa, que a fama dos estabelecimentos, o prestígio das marcas, o valor das invenções, a irradiação da simpatia e afabilidade que os empregados exercem sobre a clientela. Torquato Carlo Gianini (obra 6 do apêndice), à pág. 82 do volume II:

A clientela não é outra que a boa disposição do público ou de um certo número de pessoas a dar ao trabalho ou à firma de um industrial, comerciante ou profissional a preferência sobre os outros”.

Por vezes, pensamentos simples substituem tratados. Talvez dentro dessa linha é que os mestres em engenharia de avaliação, Eng. Anson Marston e Thomas Agg, na obra 7 relacionada no apêndice, repetiram a definição de Íord Eldon, Inglês e Lord. Chancellor, referente à freguesia (good Will) e reportada em data anterior a 1810:

“A freguesia é a probabilidade que o comprador habitual terá no local antigo”.

E sobre a vinculação estreita entre clientela e ponto, tem-se a decisão do Supremo Tribunal Federal, por unanimidade, de 28/04/1947, no Recurso Extraordinário nº 10.304 (Revista dos Tribunais, vol. 181/929):

“Prédio destinado pelo locatário ao uso comercial ou industrial é aquele em que ele explora o comércio, onde exerce a sua atividade, que julgou como ponto para atrair a clientela, que tomou conhecido daqueles que com ele transijam, que valorizou, em suma com o seu trabalho, para os fins a que o destinou. O fundo de comércio não é somente o estoque de mercadorias; é sobretudo a clientela e o ponto”.

3.2.6.2. Cálculo

Embora a jurisprudência seja fundamental na fixação das diretrizes gerais a adotar, atribuição direta do engenheiro de avaliação é a conversão desses conceitos abstratos em números. Por conseguinte, deve focalizar o fundo de comércio sob um prisma mercantilista. E sob este aspecto seria analisada a probabilidade de lucros futuros, tendo em vista os resultados passados. O estudioso Luiz Autuori, em sua obra Fundo de Comércio, ao comentar os métodos usados no Brasil, dá ênfase àquele preconizado por M. Botelho D’Abreu, o qual foi escolhido pelo Eng. Fernando Guilherme Martins para um ensaio sobre a matéria. É que D’Abreu alicerça o seu critério sobre fatores concretos, ou seja, o capital em função de uma capitalização normal.

No presente trabalho, adotar-se-á o princípio de M. Botelho D’Abreu com as seguintes inovações:

- o ciclo futuro de recomposição ou de influência do trabalho, durante o qual ainda se fariam sentir os efeitos administrativos da atual direção, seria diminuído de cinco para três anos.
- a taxa de juros não seria mais de 8% a.a, mas, de 6%, acrescida da correção monetária.

Com efeito, a primeira alteração já era acatada por Luiz Autuori (cf. obra citada, pág. 175). Também o prof. Antônio Chaves, em seu parecer publicado na Revista dos Tribunais nº 405, opta pela redução, transcrevendo o critério de Batardon:

“ A estimativa do fundo de comércio é variável e sempre convencional, admitindo-se geralmente, que pode ser representada por uma cifra igual a duas ou três vezes o benefício real que, por termo médio, se tenha obtido nos últimos anos”.

Analogamente, os mestres da avaliação, Engs. Marston e Agg. Ao focalizarem o tema good will value, citam vários exemplos em que o ciclo de influência futuro admitido foi três anos.

Quanto à segunda modificação, seria mais correto adotar os valores assumidos pelas entidades financeiras em geral e Caixas Econômicas, em particular, para contas correntes de depósito a prazo fixo:

- juros anuais de 6%, capitalizados trimestralmente;
- correção monetária, atualmente de 15% a.a., também capitalizada trimestralmente.

A taxa global de 21% a.a, com capitalização trimestral, traduz com maior realidade a justa remuneração do capital, motivo pelo qual será adotada. Como regra, a taxa utilizada deve acompanhar a das Caixas Econômicas para depósitos a prazo fixo. Isto para o Brasil. Para outros países as taxas têm de acompanhar a média dos negócios locais o regime inflacionário vigente, quando foro caso.

Partindo dessas premissas, o eng. Fernando Guilherme Martins, em comentários anteriores, desenvolveu a fórmula:

$$FC = \frac{L}{[1 + i]^n}$$

Onde:

FC = Fundo de Comércio

L = Lucro líquido total no ciclo de três anos imediatamente anterior

i = taxa trimestral de juros

n = Número de trimestres no ciclo de três anos, ou seja, $3 \times 4 = 12$ entendendo-se sempre que no cálculo de L os balanços deveriam ser atualizados para a data do laudo.

A fórmula citada estava sendo bem aceita pela Varas das Fazendas Públicas que a adotaram em algumas sentenças. É o caso do processo nº 20.247-68, por exemplo, cuja decisão de primeira instância vem de ser confirmada pelo Egrégio Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo.

3.2.7. Vantagem da Coisa Feita:

Segundo o Trabalho elaborado pelo Eng. Joaquim da Rocha Medeiros, vide detalhes nas páginas 77,78 e 79 do PINI / IBAPE, aqui resumido:

- Ao procurar estabelecer o valor de um imóvel com benfeitorias pelo método do custo, ou reedição, é procedimento comum entre leigos e, até mesmo entre avaliadores, admiti-lo como resultado da soma pura e simples das parcelas relativas ao terreno e à construção.

Esse raciocínio simplista não é verdadeiro, embora em certo número de casos o resultado final da avaliação possa estar próximo ou até mesmo coincidir com o justo.

O defeito desse caminho simplista encontra-se, basicamente, no fato de considerar como possível adicionar instantaneamente a um terreno de construção, quando, efetivamente, isto não o é, porque as benfeitorias, na generalidade dos casos, não são disponíveis em estoque, demandando sempre um prazo de execução relativamente longo e um trabalho empresarial da montagem, não desprezível.

...

- Ainda que resulte evidente, pelas considerações supra, a necessidade de ser cogitada a inclusão desse terceiro componente do custo dos imóveis ao ser utilizado o método de reedição, muitos avaliadores o ignoram completamente, ou o calculam de forma arbitrária e empírica, através de taxas ou porcentagens fixas assumidas aleatoriamente.

Isso se deve, provavelmente, ao fato de não existirem na bibliografia técnica especializada nem estudos detalhados, nem recomendações específicas sobre o assunto. As menções existentes são passageiras e consagradas associando o caso à montagem de instalações industriais.

No livro Avaliação de Imóveis, de L. C. Berrini, ao ser abordado o tema Natureza das Avaliações (pág. 64, 3ª edição), consta:



“A avaliação dos próprios dados para incorporação de condomínios, além de estudar o valor provável, inicial, do terreno, deverá também fazer o estudo do custo da construção, **juros de mora do capital empatado na construção durante o seu curso...**”

Na obra Ingenieira de Valuación de Anson Marston y R. agg (versão castelhana, 1ª edição argentina, tomo II, pág. 281), está conceituado a respeito **de valor do negócio em marcha**:

“ Definições e exemplos do valor negócio em marcha.

O princípio de que uma fábrica em funcionamento, produzindo lucros, possui um verdadeiro valor de negócio em marcha que se deve somar aos seus outros valores, tanto nas avaliações para venda, quanto nas de fixação de tributos, tem sido reconhecido legalmente durante 40 anos em muitos feitos judiciais, porém, é tão difícil explicar claramente o citado princípio, que muitas vezes até se contradizem as sentenças sobre o valor do negócio em marcha e sobre sua correta determinação.”

No mesmo livro, ao serem dados exemplos (pág. 282), menciona-se em primeiro lugar:

“Exemplos do valor do negócio em marcha – Um exemplo simples do valor de **negócio em marcha** é o de uma **casa nova**, já alugada e que proporciona um ganho líquido, depois de cobrir todos os gastos e a depreciação de, por exemplo
...

Embora proveniente de área de estudos econômicos, mas, tendo aplicação praticamente literal ao caso em exame, encontra-se na obra **Manual de Proyectos de Desarrollo Económico**, preparada pelo Programa Cepal/AAT (Nações Unidas, México. D.F. dezembro de 1958) onde, ao serem examinadas as rubricas que compõem a inversão fixa, vem exposto (pág. 126) que:

“ **g) Lucros durante a construção**: Na fase de montagem do projeto, os capitais que se vão investindo não produzem lucro; porém, se esses mesmos capitais estivessem aplicados auferir-se-iam lucros. Por isso, o investimento deve computar o valor dos juros que os capitais correspondentes teriam auferido até que o complexo projetado estivesse executado e começasse a produzir.

Quando o financiamento é feito com capitais próprios, estes juros não constituirão um desembolso efetivo e o débito só é computado para fins de avaliações. Por outro lado, se o financiamento se baseia em créditos haverá uma realização contábil desses juros.

Assim, por exemplo, se se obtém um crédito para investimento, coincidindo o início das vendas com o término da execução, os juros desse crédito, durante o período de montagem, adicionar-se-ão ao empréstimo e a dívida total contraída será a soma do valor do crédito mais os juros correspondentes ao período de montagem. Estes juros já não são simples lançamentos, mas, sim desembolsos efetivos...”

...

Os que negam sistematicamente a consideração da **vantagem da coisa feita**, ou do **negócio em marcha**, usam basicamente de alegações de que se trata de idéia importada e de um índice de valorização inadequado, sem definição satisfatória no direito, ou então, confundem-na com **lucro cessante**, que só seria passível de cogitação na hipótese de indústrias. Em nenhum dos casos, evidentemente, têm procedência as referidas alegações. Não há como cogitar de qualquer valorização na parcela questionada, porque não se trata de um sobrepreço a pretexto de lucro, mas, simplesmente, de um componente do **custo**. Não é porque uma idéia é importada (o que se contesta), que o seu uso deixa de ser justo. Não se cogita, finalmente, de lucro cessante, porque, pela conceituação dada, essa parcela não representa uma previsão de ganhos futuros, mas, do custo do dinheiro necessário ao empreendimento e do valor do trabalho e montagem, tão legítimos quanto os custos dos terrenos e da construção, praticamente aceitos como componentes do valor imóvel

...

SOLUÇÃO PROPOSTA

Em consequência com o que ficou delineado no capítulo anterior, a vantagem da **coisa feita** de um imóvel pronto e em condições de uso deve corresponder, ou aos dispêndios referentes à sua **montagem**, não previstos nos custos específicos do terreno e das benfeitorias, ou, então, aos ganhos que poderiam advir do uso do imóvel, como se ele estivesse pronto durante um prazo equivalente ao da duração das obras

...

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Com base no exposto, conclui-se e recomenda-se que:

- na avaliação de imóveis pelo método de custo, deve ser sempre cogitada e verificada, analiticamente, a necessidade de ser acrescentada, ou não, a parcela correspondente à **vantagem da coisa feita**;
- o cálculo desse componente adicional do custo imóvel deve ser feito, para cada caso, considerando-se ou a sua estimativa, obtida pela soma dos juros sobre capitais imobilizados e da remuneração do empresário, ou a renda do imóvel pronto, por um prazo equivalente ao da **montagem** do mesmo;
- essa **vantagem da coisa feita** perde valor com a idade, a obsolescência e com o aproveitamento dado pela construção ao terreno, devendo esses fatores serem investigados especificamente para cada região geo-econômica.

3.2.8. Critérios para calcular a Depreciação de Edificações:

3.2.8.1. Heidecke:

- O estado de conservação, segundo o Critério de Heidecke – (Fonte: Engenharia de Avaliações / IBAPE/PINI) – considera como princípios básicos:
 - ✓ a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
 - ✓ as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
 - ✓ um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente.
- Com base nesses preceitos estabelece cinco categorias de estado de conservação, com quatro classificações intermediárias, atribuindo a cada uma delas coeficientes próprios:

Quadro II:

Estados	Condições Físicas	Classificação Normal	Coefficiente e %
1	Novo – Não sofreu nem necessita de reparos	Ótimo – O	0,00
1,5	-	Muito Bom – MB	0,032
2	Regular – Requer ou recebeu reparos pequenos	Bom – B	2,52
2,5	-	Intermédio – I	8,09
3	Requer reparações simples	Regular – R	18,10
3,5	-	Deficiente – D	33,20
4	Requer reparações importantes	Mau – M	52,60
4,5	-	Muito Mau – MM	75,20
5	Sem Valor $\cong$ Valor de Demolição (Residual)	Demolição – DM	100,00

Por esse critério, o profissional habilitado, durante a vistoria ao bem, qualifica-a segundo um dos cinco estados.

3.2.8.2. E na adoção da Variante do Método da Linha Reta – (Fonte: Engenharia de Avaliações – Prefeitura Municipal de São Paulo) - Fator de Obsolescência (δ) e Funcional (D), com as impressões:

$$D = \frac{i - t}{t}$$

e

$$\delta = 1 - D$$

- Resultando a TABELA dos Coeficientes de Depreciação dos Prédios pela Idade:

Quadro III:

Nº de Anos	Depreciação Física e Funcional (D)	Fator de Obsolescência (δ)
Até 5	0	1,00
Até 10	7%	0,93
Até 15	14%	0,86
Até 20	21%	0,79
Até 25	28%	0,72
Até 30	35%	0,65
Até 35	42%	0,58
Até 40	49%	0,51
Até 45	56%	0,44
Até 50	63%	0,37
Acima de 50	70%	0,30

3.2.8.3. Do Curso de Engenharia de Avaliações SENGE / CREA-RS

EL CURSO AVANZADO DE TASACION “AVALUO URBANO” ING. DANTE GUERRERO

LA DEPRECIACIÓN EM LOS EDIFICIOS

Abordamos ahora un tema que tiene mucha importancia y que interviene en todos los procesos de valuaciones: La Depreciación.

En el desarrollo del presente tema seguiré en parte un interesante trabajo de síntesis del Agrimenso Mario Scarano que profundizó con agudeza este tema.

El Diccionario de La Real Academia Española da la siguiente definición de Depreciación:

“Disminución del valor o precio de una cosa ya con relación al que antes tenía, ya comparándola con otras de su clase.”

Y la Enciclopedia Universal Ilustrada completa la definición:

“ Puede ocurrir por causas que no alteran la unidad natural o intrínseca de las cosas, (disminución de la demanda o aumento de la oferta superproducción, etc.) o por deterioro de las cosas o disminución de la demanda de dicha utilidad (avería, haber pasado de moda, invención de otro producto mejor por igual precio o más barato, aunque se ade igual clase y calidad, etc).

Maria Delia Abrines, en su obra “La Depreciación en la Industri” reproduce algunas definiciones que son interesantes de enunciar.

Según Mase y Flover (como analizar costos): “ La Depreciación es la pérdida operada en la vida o el valor de un elemento activo e causa del uso, abuso, desgaste o la acción de los elementos o del transcurso del tiempo.”

Floy en su obra “ Valuación de Propiedades de Utilidad Pública”, expresa: “ La depreciación es una reducción de las utilidades, expresadas en monetarias y debida a un deterioro en el activo físico en razón de: el desgaste, el edad o decadencia física, la insuficiencia, la obsolescencia, el descuido en la conservación.

El concepto de depreciación aparece cuando la evolución industrial hace que la agricultura deje de ser el único medio de vida de los pueblos y se inicia el desarrollo de las industrias, con el uso de herramientas, al principio rústicas, y luego de las máquinas cuya desgaste progresivo se empezó a hacer en los costos de la producción.

R.B. Kests da em el siguiente cuadro, um agrupamiento de las:

CAUSAS DE DEPRECIACIÓN

- | | |
|------------------------|---|
| I) Causas Físicas | 1) desgaste por funcionamiento
2) deterioro (decrepitud) |
| II) Causas Funcionales | 1) insuficiencia o ineptitud
2) obsolescencia |

A) BIENES
TANGIBLES

- 1) accidentes: negligencia
fuego, rayo
Viento, água
Temperatura

III) causas contingentes

- 2) danos: parasitos, contaminación
de aguas, obstruções.
3) diminuição de provision: gas, águas.

B) BIENES
INTANGIBLES

Derechos limitados en el tiempo abandonados.

El desgaste se produce por el uso y funcionamiento.

El deterioro puede producirse aun sin funcionamiento e inclusive puede ser casual. Cuando el deterioro es por acción del tiempo se llama decrepitud.

La insuficiencia se produce cuando la unidad no alcanza a producir lo que se le requiere.

La depreciación por "obsolescencia" se produce cuando la fabricación, invención, sistema de producción o nuevo concepto de planeamientos han cambiado y mejorado los resultados.

Las causas construcciones la obsolescencia es un aspecto que debe ser debidamente considerado por el valuador porque, si en algún métodos constructivos son más permanentes no solo son así los conceptos de proyectos distribución de ambientes adecuación de materiales modernos en los detalles de terminación, etc.

Las causas contingentes en general están representadas por situaciones accidentales, por deficiente mantenimiento o situaciones ajenas al inmueble en si, imputable a la insuficiencia de servicios publicos.

Las depreciaciones de Bienes Intangibles, tienen directa relación con aspectos legales del dominio de los bienes, por limitación o perención de los derechos.

3.2.8.4. Segundo o IV Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações Patrimoniais

- 27 -

TERCEIRO COMPONENTE DO MÉTODO DO CUSTO - Fator de Comercialização
Vantagem de Coisa Feita

escritório de arquitetura
FRANCISCO ALVES GOMES JR.
ANEXO Nº

Trata-se da parcela a acrescentar ao Valor do Terreno (ou da Quota de Terreno) e das Benfeitorias nas abordagens do Método do Custo. Fundamentação: Item 9.3.1 da Norma 502/77 ABNT; Resolução da 4ª Reunião das Mesas Redondas no IIº Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações (Curitiba; PR - 77) - Boletim nº 100 do IEL.

-:-:-:-:-

I- Critério dos Eng. E. Whitaker Carneiro e J. Rocha Medeiros Jr.

	* Nova	%	* 0 a 10 anos	%	* 10 a 20 anos	%	* 20 a 30 anos	%
Grande estrutura	25,0%		25,0		21,0		25,0	
Peq. estrutura e Resid. luxo	15,0%		15,0		12,5		12,5	
Industriais e resid. médio.	10,0%		10,0		8,4		8,4	
Resid. modesto e prolet.	5,0%		5,0		4,2		4,2	

II- Critério de Instituições Financeiras (Boletim nº 100 do IEL)

	Nova até Um ano	%	até 5 anos	%	até 10 anos	%	até 15 anos	%
Estrut. grandes e pequenas- Aptos. resid. luxo ou médio	40,0		30,0		20,0		10,0	
Industriais ou Res. modesta	25,0		15,0		10,0		5,0	
Comercial em zona valorizada	40,0		30,0		20,0		10,0	

III- Critérios J. R. Medeiros Jr. e José Carlos Fellegrino (Eng)
-X Congresso Pan-Americano de avaliações - Chicago, Illinois; USA.-
Vd. Boletim nº 100 do IEL

Critério 1: A soma do valor do terreno e das benfeitorias, acrescen-
tar: Taxa de despesas financeiras, Lucro normal do em-
preendedor e Taxa de despesas de Comercialização.

Critério 2: A soma do valor do terreno e das benfeitorias, acrescen-
tar a capitalização do aluguel provável no período das
obras, deduzindo dessa capitalização os juros, no mesmo
período, do "capital-terreno" e do "capital-benfeitoria-
as"

Obs.- EM TODOS OS CASOS, O "TERCEIRO COMPONENTE" SÓMENTE DEVERÁ SER
EMPREGADO APÓS OBSERVADA SUA PERTINÊNCIA (não é cabível nos
casos de construções obsoletas ou economicamente ineficientes)

Obs.- Nos casos de avaliações de Unidades Autônomas, por Comparação,
uma vez que seja considerado o Valor Total dos elementos de
Comparação (Quota de Terreno + Benfeitorias + Terceiro Compo-
nente), é óbvio que não cabe o emprego cumulativo do Terceiro
Componente.

4. DESCRITIVA DO BEM AVALIANDO:

4.1. Registro Anterior Matrícula nº 25.351. Av 4R.5 e R.7/25.351 - LO2 Ofício do RI de Gramado/RS:

IMÓVEL: HOTEL, do Condomínio “COMERCIAL JÚLIO CHAULET”, situado à Rua Augusto Zatti, nº 160, com área real total de 1.045,00m², área real privativa de 1.030,46m² e área real de uso comum de 14,54m², ao qual corresponde a fração ideal de 0,5384 do terreno. Ocupa o pavimento térreo, excetuando-se as áreas das Lojas 01, 02, 03, com acesso exclusivo pela Rua Augusto Zatti, nº 160 e integralmente o 1º e o 2º pavimentos da edificação. Os terraços, existentes sobre a Loja 01, são de propriedade e utilização exclusiva do Hotel. O terreno onde assenta a construção possui a área de quinhentos e sessenta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados (562,50m²), situado na zona urbana desta cidade, bairro Centro, medindo doze metros e cinquenta centímetros (12,50m) frente, a Oeste, com a Avenida Borges de Medeiros; tendo a largura de doze metros e cinquenta centímetros (12,50m) nos fundos, a Leste, Onde entesta com terreno que é ou foi de Sadi Nejar; dividindo-se por um lado, na extensão de quarenta e cinco metros (45,00m) da frente os fundos, ao Sul, com terreno que é ou foi de Sadi Nejar; e, pelo outro lado, na extensão de quarenta e cinco metros (45,00m) da frente aos fundos, com o alinhamento da Rua Augusto Zatti; situação na esquina da Avenida Borges de Medeiros com a Rua Augusto Zatti; localizado dentro do quarteirão formado pela Avenida Borges de Medeiros e Rua Augusto Zatti, Garibaldi e Madre Verônica.

PROPRIETÁRIA: JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.633.987/0001-34, com sede na Rua Augusto Zatti, nº 160, Sala 01, Bairro Centro, nesta cidade.-

4.2. Segundo o Quadro do Condomínio Comercial Julio Chaulet - Territorial e Edificante:

Matrícula	Unidade	Áreas		Fração Ideal	Fração de Terreno/m²
		Territorial	Construídas		
25.351	Terreno	562,50m²			
27.967	Loja 1		80,00m²	0,0626	35,40
27.968	Loja 2		77,00m²	0,0602	33,77
27.969	Loja 3		77,00m²	0,0602	33,77
27.970	Hotel		1.045,00m²	0,8170	459,56
		Terreno	Construção	1,0000	562,50
		562,50m²	1.279,00m²		

4.3. O TERRENO:

GRANDEZAS	CARACTERÍSTICAS
FÍSICAS (F)	-
FORMATO	Retângulo
SUPERFÍCIE	Horizontal
NÍVEL AO LOGRADOURO	Abaixo do nível da rua
ACESSIBILIDADE	Direta, duas vezes
ORIENTAÇÃO	Oeste – Norte
FRENTE	12,50m
FUNDOS	12,50m
LADO DIREITO	45,00m
LADO ESQUERDO	45,00m
NÚMERO DE FRENTES	Duas – esquina
ÁREA DE MATRÍCULA	562m²50dm²
ÁREA DEVOLUTA	46m²42dm²
ÁREA MATRÍCULA + ÁREA DEVOLUTA	608m²92dm²
SOLO	Rochoso, úmido
VEGETAÇÃO	Não tem
PROTEÇÃO	Parcial
PEDOLOGIA	Normal
ECONÔMICAS (E)	-
SITUAÇÃO	De esquina
TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)	0,45
ÍNDICE DE APROVEITAM.(IA)	1,30
OCUPA	253,12 + 20,89 = 274m²01dm²
CONSTROI	731,25 + 60,35 = 791m²60dm²
VISTA	Normal
USO ESPONTÂNEO	Comércio, residências plurifamiliares, hotéis
OCUPAÇÃO	Comércio e hotel
APROVEITAMENTO POTENCIAL	Já implantada
PATRIMÔNIO	Particular
URBANAS (U)	-
ÁGUA POTÁVEL	Corsan – nos dois acessos
PLUVIAL	Rede pública nos dois acessos
CLOACAL	Rede pública nos dois acessos
MEIO FIO	Basalto e concreto
SARJETAS	Asfalto
PASSEIO	Basalto
PAVIMENTAÇÃO	Asfalto
TRANSPORTE COLETIVO	Contínuo, urbano
ENERGIA ELÉTRICA	AT + BT subterrânea
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	Rede pública
GÁS	Envasado
TELEFONE	Na rede pública
COLETA DE LIXO	Semanal – diário alternado
SEGURANÇA	600m
SAÚDE	600m
ENSINO	300m
COMÉRCIO COTIDIANO	No local
PVG 2025	ZF1 = R\$ 12.578,76
ZONEAMENTO – ADOTADO	ZC2



4.4. A EDIFICAÇÃO CONDOMINIAL:

Plenamente construído e totalmente utilizado, com lojas comerciais abertas para Avenida Borges de Medeiros e o Hotel ModeVie com acesso social e serviços para Rua Augusto Zatti, nº 160. Tendo o Coffee Room no Solarium com vista para Avenida Borges nos dois sentidos.

As características dos elementos construtivos comuns são:

Fundações: em concreto armado de sapatas e vigas de baldrame, alicerce de pedras basálticas em paredes contínuas

Estrutura: em concreto armado as lajes, vigas pilares, escadas e caixa do elevador

Paredes: em alvenaria maciça e duplada no térreo e 6 furos para os andares superiores. Há também divisórias em gesso cartonado na hospedagem

Cobertura: estruturada em madeira de lei 1ª qualidade, e telhas moduladas planas tipo ardósia pigmentada

Pisos: bruto em concreto moldado in loco

Forro: beirais em lambri de madeira de lei, nas demais dependências e laje de concreto em osso

Instalações Elétricas/Hidráulicas/Sanitárias/Telefônicas: de acordo as normas inerentes (para o hotel há um tratamento especial, como adiante comento)

Revestimento de Paredes: salpique, emboço, guarnecimento fino

Esquadrias: em madeira de lei de 1ª qualidade, ferragens, dobradiças e demais de 1ª categoria

Pinturas: selador e acabamento acrílico

4.5. E sua representação fotográfica compõe-se de:

VISTAS EXTERNAS

Elevações para a Av. Borges de Medeiros e Rua Augusto Zatti



Elevação para Rua Augusto Zatti em sentido á Rua Garibaldi





Elevação pela Rua Augusto Zatti em sentido à Av. Borges de Medeiros



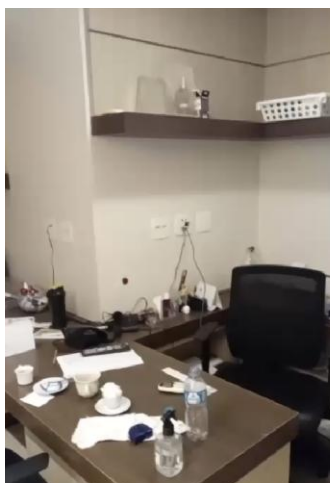
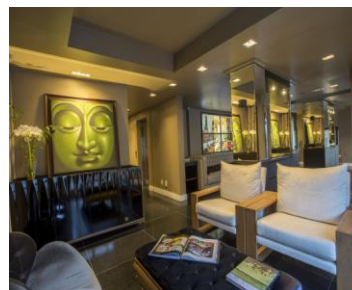
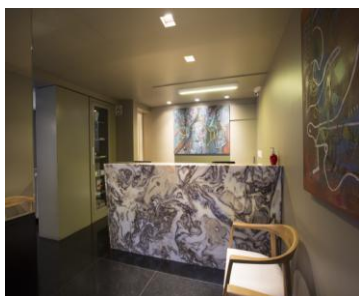
Acesso social pela Rua Augusto Zatti





VISTAS INTERNAS

Social / Recepção/Sala Espera - Escritório



Áreas de Serviço / Segurança

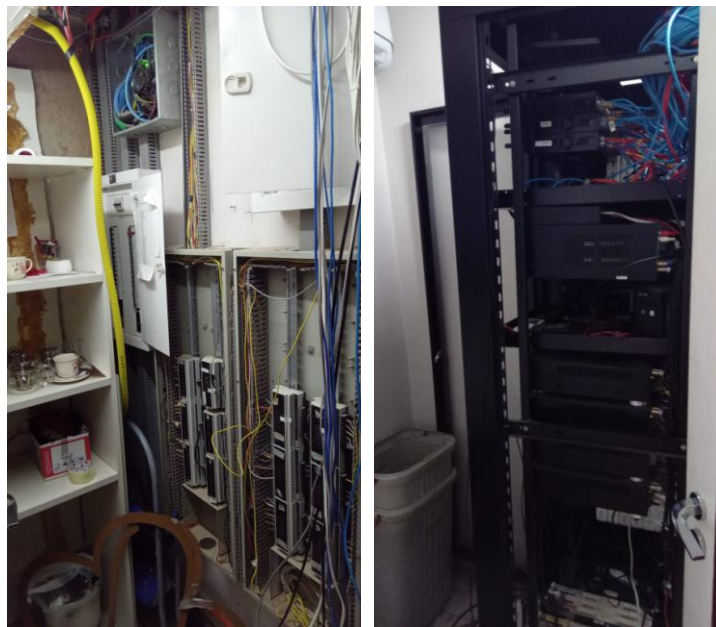


Circulações / Acesso





Central Comando Eletrônico

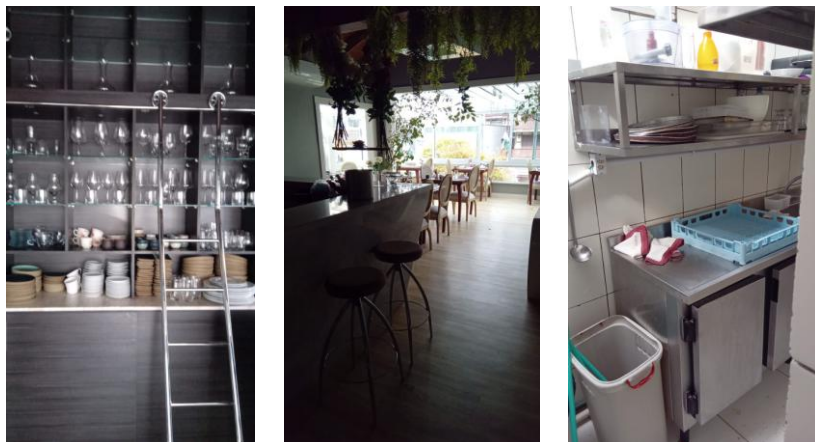


Comando de Automação (Ler 4.1.3.2)



Kitchen and Coffee Room no Solarium com Vista para Avenida Borges de Medeiros



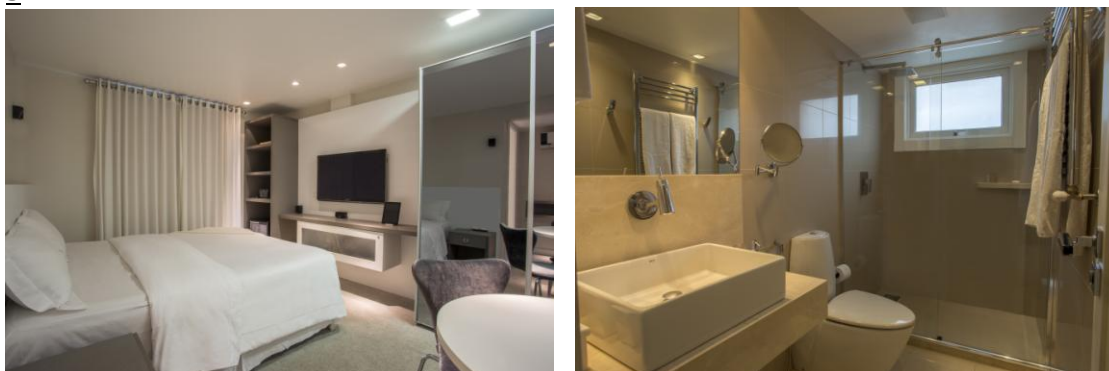


Suítes

1



5



CREA RS: 9089-D

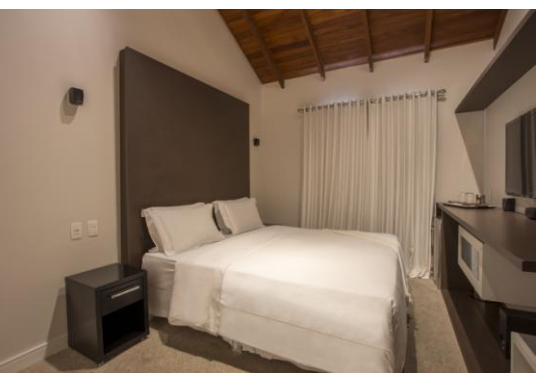
Endereço: Rua Coberta, nº 30 – Sala 405 - Centro - CEP 95670-123 - Gramado/RS

Fone: (54)3422-4686 - E-mail: contato@engenhariafk.com.br

6



7



8



9



10



12

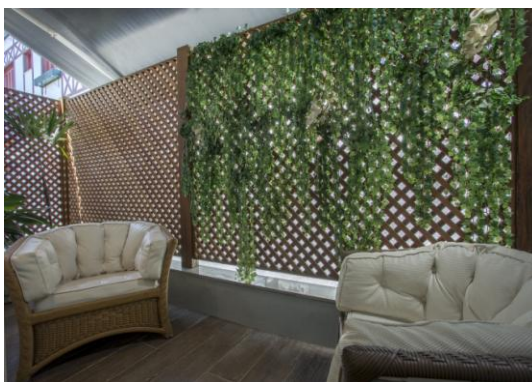


14



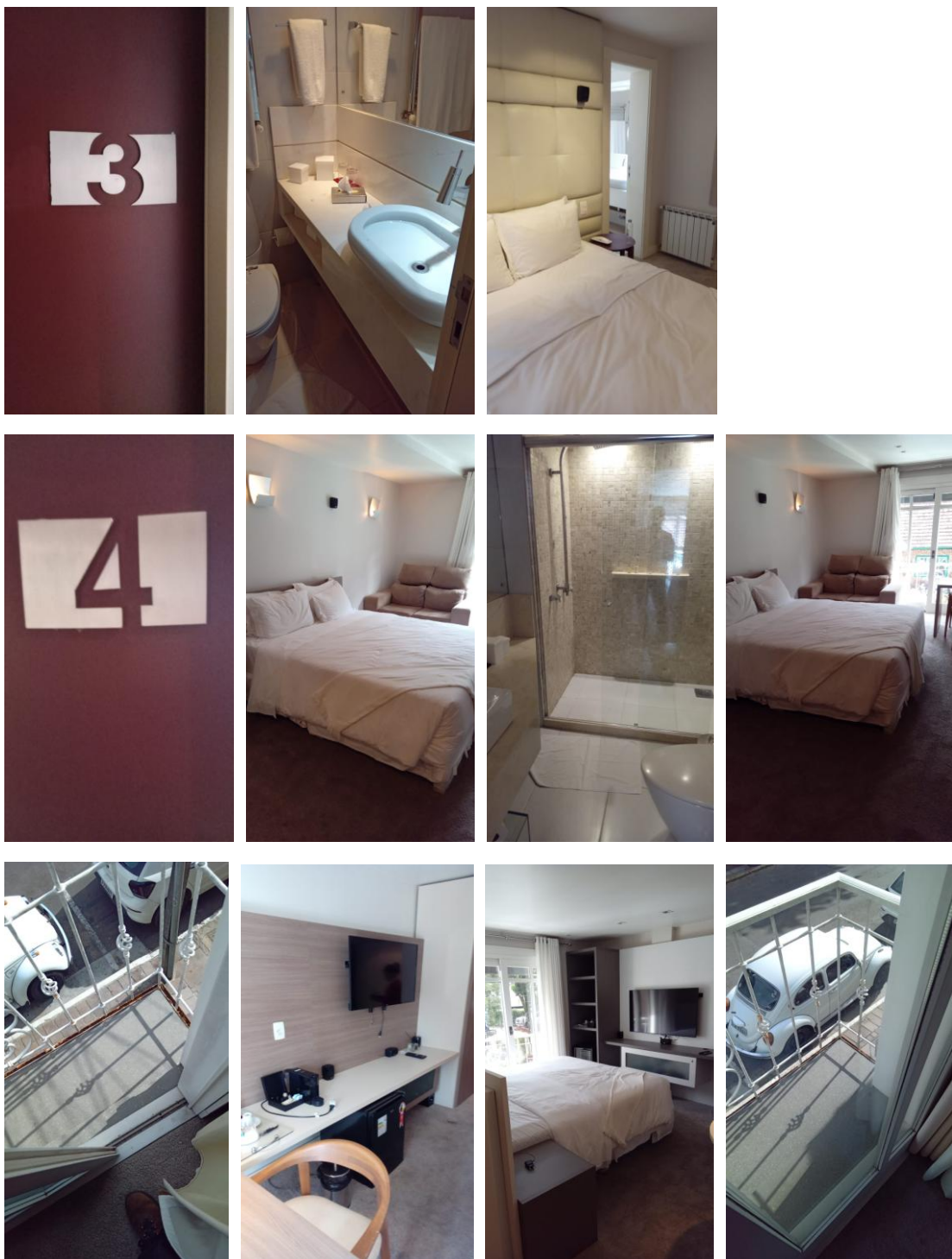
15

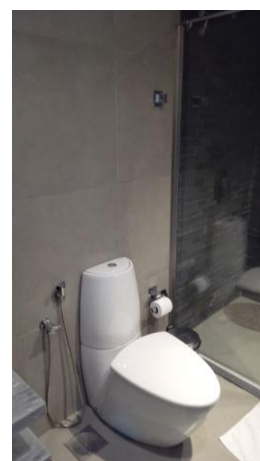
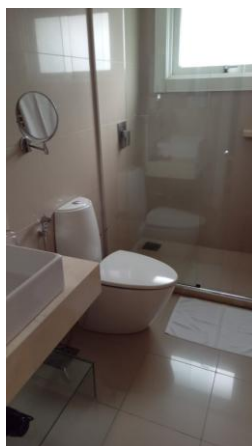


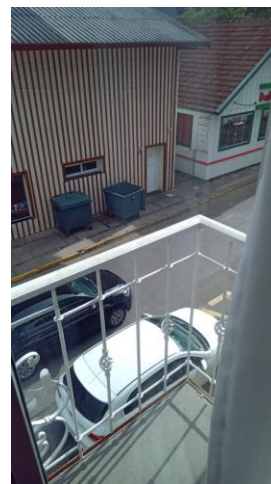
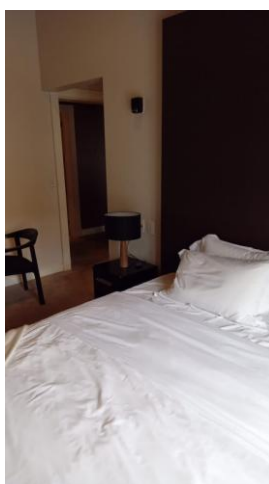


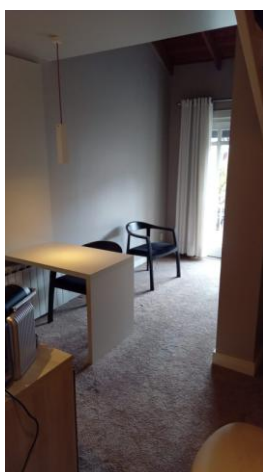
As Unidades Privativas

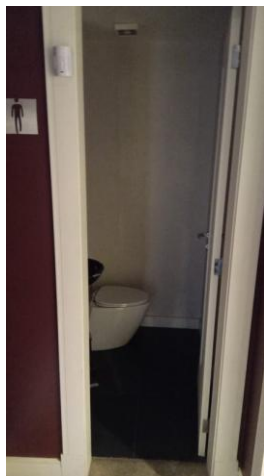




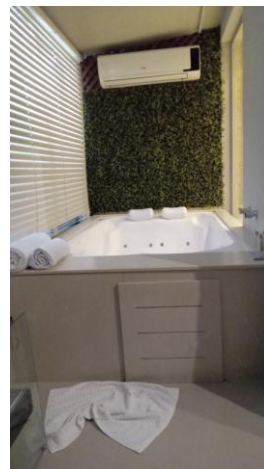
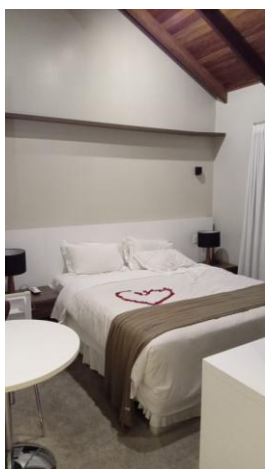


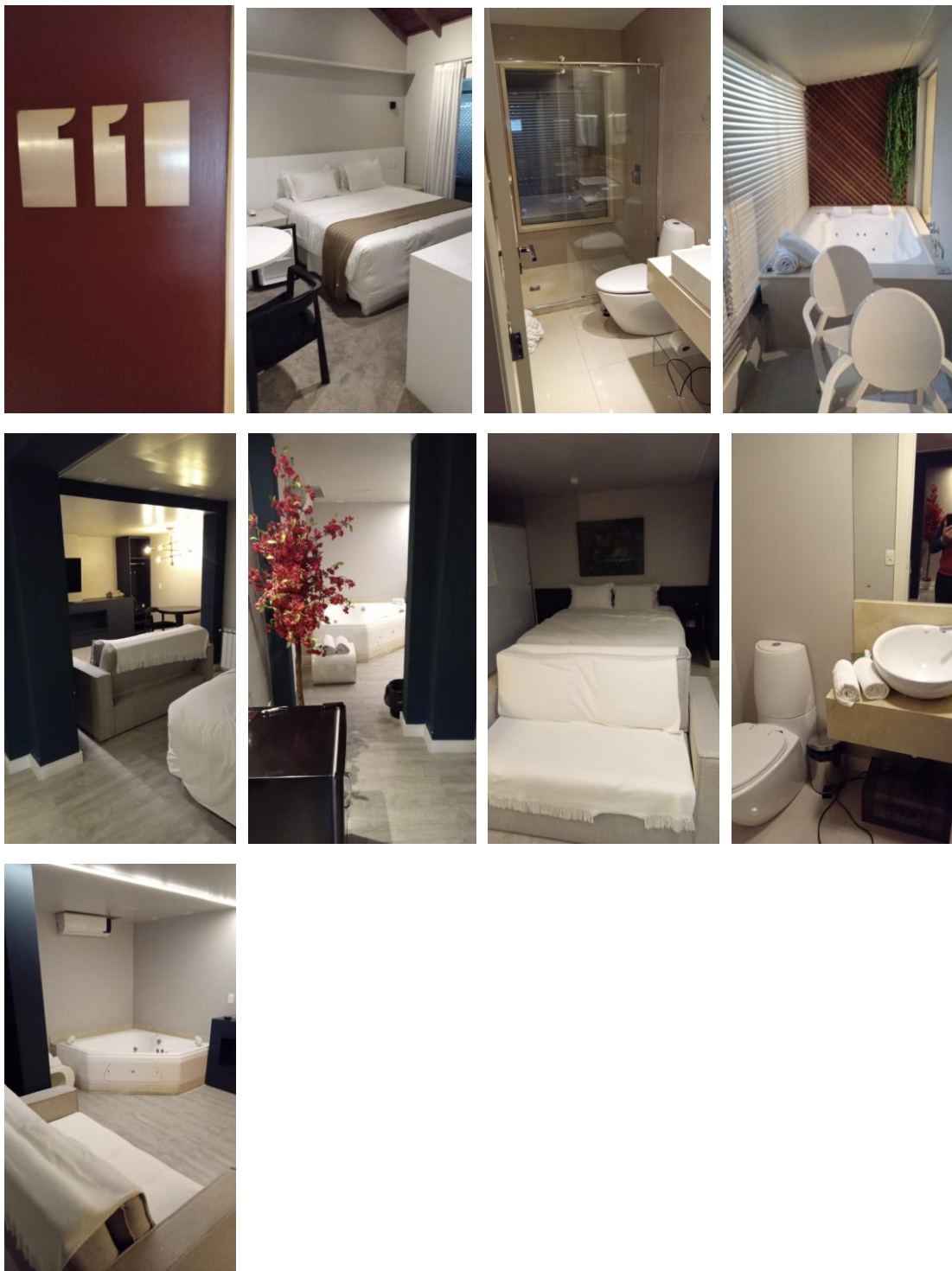


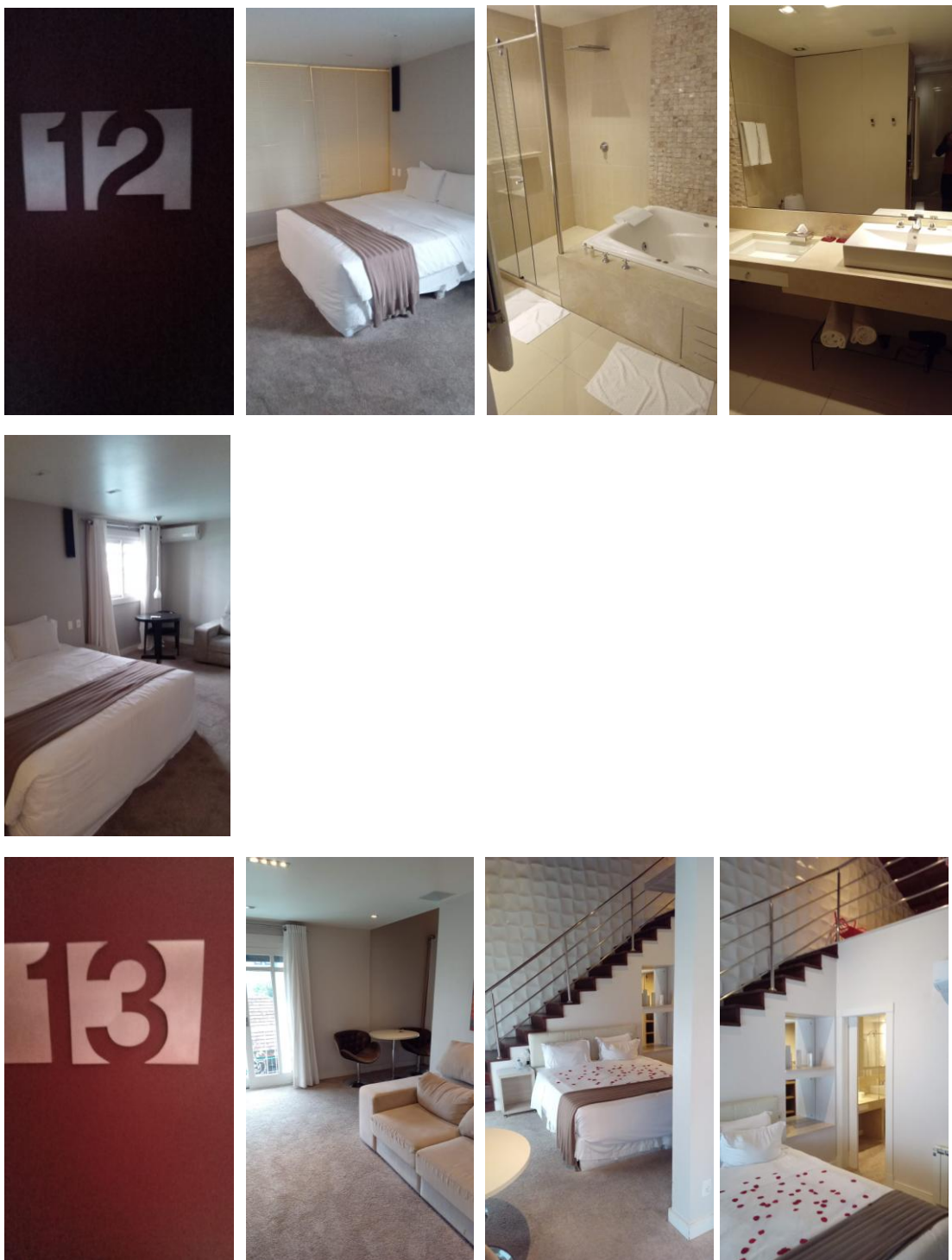


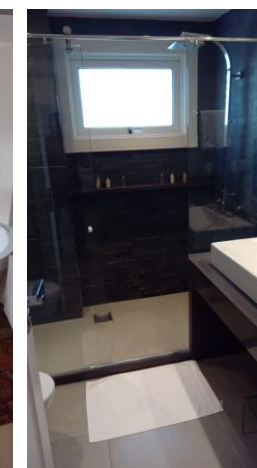
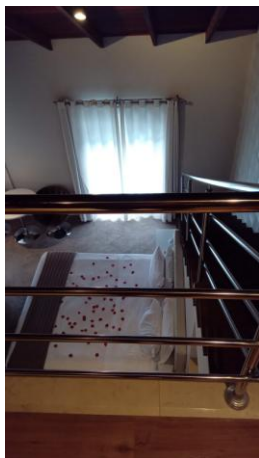


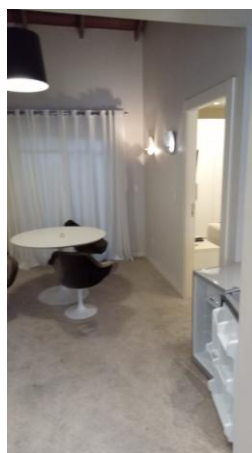
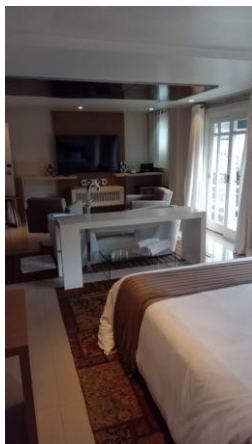
10













4.6. COMENTÁRIOS AO PROJETO DE RETROFIT:

4.6.1. O Empreendimento Hoteleiro, concluído em pleno funcionamento trouxe uma transformação à região da Serra Gaúcha, com um tratamento especial na área da hospedagem, trazendo consumidores com o nível elevado de consumo e empresas parceiras com um nível superior de qualidade de seus produtos, criando um elo positivo e fazendo com que o nível e a exigência de serviço sejam repensados, abrindo este leque de novas opções a todos os empreendimentos que queiram vir a se tornar parceiros deste negócio e serem pontos e transformação na região.

Atuando com um número exclusivo de 15 unidades (Mignon 2, Plaisier 3, Charman 6, Detente 3, Deconvert 1), tendo o maior número de funcionários por unidade de toda a região, possuindo uma filosofia de serviço o pensamento diferenciado destes colaboradores e não a padronização de serviços, dando a oportunidade de crescimento pessoal e profissional de cada envolvido com o negócio.

4.6.2. Destaque para Automação

O Hotel ModeVie, apresenta um conceito único de automação, onde todos os sistemas de apoio as unidades de hospedagem estão integrados, com controles únicos de última geração.

Todas as unidades possuem TVs e Home Theaters de última geração, com acesso a internet, redes wireless, acervos virtuais de áudio, vídeo e livros, vários cenários de iluminação, ar condicionado e sonorização controlados por iPads e Touchpads de parede.

Além dos sistemas disponibilizados, os hóspedes interagem livremente com o sistema, através de seus smartphones, câmeras digitais, pendrives, notebooks, sem necessidade de configurações ou adaptações, pois o sistema usado reconhecerá automaticamente todos os equipamentos acoplados às bases.

A automação estendida aos serviços, onde o controle dos atendimentos e das preferências dos hóspedes serão armazenadas, propiciando adequar as unidades de hospedagem às suas características e preferências, quando retornarem ao Hotel ModeVie.

Esse sistema está baseado na plataforma Savan de automação, com hardwares Apple. Os softwares complementares, estão desenvolvidos para atender a todas as exigências do sistema adotado no Hotel ModeVie. Podemos afirmar, que o sistema de automação e de controles implantados são únicos e inovadores.

5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

A doutrina avaliatória é bem expressa por Arrigo Serpieri, “La Stima dei Beni Fondiari, Edizioni Agricole - Bologna - 1947, p. 5.

“Il valore da attribuire a un bene economico non solo puo, ma deve, essere diverso, a seconda del fine della valutazione. E il fine della valutazioni che dá la chiave per risolvere correttamente ogni problema estimativo”.

Tradução:

“O valor a ser atribuído a um bem econômico não só pode, mas deve, ser diverso, conforme a finalidade da avaliação. É o fim da avaliação que dá a chave para resolver corretamente cada problema estimativo”. (os grifos são do autor)

O presente trabalho avaliatório fornece elementos técnicos e pecuniários com vistas a obter o justo valor de mercado do Hotel ModeVie, compreendendo terreno, edificação, equipamentos, móveis, utensílios, fator de comercialização, fundo de comércio.

6. FONTES DE CONSULTA E PREÇOS:

O objeto avaliando tem como um dos fatores valorizantes, a localização, está na quadra de maior valorização imobiliária de Gramado, no quarteirão que abriga a Praça Central “Major Nicoletti”, o Palácio dos Festivais a Rua Coberta, inserido no point de Gramado – gastronomia, artesanatos, vestuários, calçados, lojas de chocolates, instituições financeiras, enfim, o que impulsiona a economia do município em percentual bastante acentuado.

Não há terrenos a venda, não há lojas à venda, não existem áreas livres para locações.

Há grande procura por Investidores à Compra e Locações

Pesquisei, investiguei e auscultei o Mercado Imobiliário, o Comércio de Materiais de Construção e de Mão-de-Obra Civil, acompanhei a elaboração da Planta de Valores do Município, em atualizando e vigindo no atual Exercício Fiscal, pesquisei o nominado Fundo de Comércio – Ponto Comercial. Considero nesse Laudo Avaliatório o trabalho desenvolvido pela excelente Equipe de Engenheiros, Arquitetos, Decoradores, Designs e demais Especialistas que tornaram realidade o Hotel ModeVie um núcleo inovador na área de hospedagem na Serra Gaúcha, que inclui um mil, duzentos e setenta e nove metros quadrados (1.279,00m²), distribuídos em áreas de hospedagem, locação, restaurante, bar, café, áreas de serviço e sociais conforme especificado a respectivas matrículas já assinaladas, dos quais o Hotel detém 1.045m².

7. DESENVOLVIMENTO AVALIATÓRIO:

Considere ao modelo matemático adotado, as características extrínsecas e intrínsecas elencadas nas vistorias do objeto avaliando, que computo nas partes integrantes.

7.1. TERRENO (Adoção do M.C.D.M.):

Área Titulada: 562m²50dm² x R\$ 40.000,00/m² = R\$ 22.500.000,00, dos quais o Hotel Modevie detém 0,8170 que equivalem a R\$ 18.382.500,00.

MCDM = R\$ 18.382.500,00

7.2. EDIFICAÇÃO (Adoção do M.C.R.) p/o prédio com 1.279m²:

Item	Elemento Construtivo	Valor – R\$
1	Fundações	1.214.860,00
2	Estrutura de Metal e Concreto	2.534.962,00
3	Paredes	2.621.517,00
4	Cobertura / isolamento / Proteção	3.142.883,00
5	Piso Bruto	993.481,00
6	Forramento	836.784,00
7	Instalações	3.796.341,00
8	Revestimentos Paredes Argamassados e Tratamentos	1.465.396,00
9	Esquadrias, Vidros, Ferragens	3.794.715,00
10	Pintura Básica	762.526,00
11	Projeto Arquitetura / Complementar	1.152.987,00
12	Custo Total dos Elementos	22.316.452,00

Dos quais, o Hotel ModeVie c/ 1.045m² detém 81,40%, que equivalem R\$ 18.165.591,93

MCR = R\$ 18.165.591,93

NOTA DO AVALIADOR:

Dividindo os resultados da soma MCDM + MCR pela área 1.045,00m², resulta em R\$ 36.547,00/m², está abaixo dos imóveis de Alto Luxo ofertados no Mercado Local. Vide pesquisa da PLANTA – Gramado tem o metro quadrado mais valorizado que as Capitais da Região Sul.

7.3. Equipamentos, Mobiliários, Automação, Enxoval, pelo Método do Custo de Reprodução – Englobando o Auto de Arrematação c/29 folhas anexas (*):

Item	Descrição	R\$
(*) 1	Divisórias e Painéis	995.670,00
2	Caixilharia e Vidros Duplos	1.776.111,00
3	Acabamentos de Pisos, Paredes e tetos	3.539.198,00
(*) 4	Ar Condicionado / Ventilação	2.349.204,00
5	Complemento das Instalações Elétricas (luminárias, comandos, tomadas)	1.711.575,00
6	Complementos das Instalações Hidráulicas e sanitárias (aparelhos, metais, louças)	1.406.925,00
(*) 7	Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio	288.600,00
(*) 8	Elevador de Luxo	408.850,00
(*) 9	Calefação (Fonte, rede, radiadores)	1.380.470,00
(*) 10	Sistema de Automação e Comando p/áudio, vídeo, intercomunicação, programação em sistema fibra ótica)	7.215.000,00
(*) 11	Câmara frigorífica, Central compacta de frio	144.300,00
(*) 12	Equipamentos da Cozinha	432.900,00
(*) 13	Equipamentos de Segurança	86.580,00
(*) 14	Equipamentos e utilidades da Manutenção	28.860,00
(*) 15	Enxoval, Louças, Vidros, Cristais e Prataria	721.500,00
(*) 16	Mobiliário	1.489.176,00
17	Custo Total p/ os elementos específicos	23.974.501,00

MCRc = R\$ 23.974.501,00

Com os três resultados acima, acrescentando-lhes a Vantagem da Coisa Feita / Valor do Negócio em Marcha no coeficiente 2,0 (dois) – ler neste trabalho (3.2.6) + (3.2.7) + 7.2), o qual enfatiza que o Bem está pronto e apto a gerar receita.

(MCDM + MCR + MCR) x 2,0 resulta em R\$ 121.045.185,00 (Cento e vinte e um milhões, quarenta e cinco mil, cento e oitenta e cinco reais e oitenta e seis centavos).

7.4. Pelo Método do Máximo Aproveitamento Eficiente elencado em 2.7.1

Transformando o ModeVie, suas 15 Unidades de Hospedagem, em Venda Compartilhada, cada uma contemplando 26 frações dominiais, a negociar pelo valor de mercado a razão de R\$ 360.000,00/cota resulta o módulo pecuniária de R\$ 140.400.000,00 (Cento e quarenta milhões e quatrocentos mil reais).



8. A CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO:

- 8.1. Considerando os ensinamentos do Professor Engenheiro Alberto de Zagottis, então Diretor da Divisão de Taxas de Melhorias e Avaliações da Prefeitura de São Paulo, no I Congresso Brasileiro de Avaliações:

Das mais importantes decisões dos Tribunais Norte-Americanos, do período 1830/1934, mencionadas na obra Engineering Voluation, de Marston & Agg, na qual esses autores mostram que muitos princípios fundamentais de avaliação foram estabelecidos. Destes, sobressai-se a regra Smith Vs. Ames segundo a qual:

“All factors affecting value must be given such weight as is jus and right an each case – (U.S. Sup. Ct, 1898).”

Traduzo:

“Todos os fatores auferidos devem receber um valor justo e correto em cada caso, equivalente ao seu peso.”

- 8.2. E o que nos ensina o Engenheiro Joaquim Rocha Medeiros, em Engenharia de Avaliações – IBAPE/PINI em fls 77/78/79, a respeito da VANTAGEM DA COISA FEITA:

1.1. – Ao procurar estabelecer o valor de um imóvel embora em certo número de casos o resultado final da avaliação possa estar próximo ou até mesmo coincidir com o justo... provavelmente equivalentes ao valor relativo às respectivas casas, quando prontas.

1.2. – Ainda que resulte evidente, pelas considerações supra... e consagradas associando a casa a montagem de instalações industriais.

No livro **Avaliação de Imóveis**, de L.C. Berrini, ao ser abordado o tema Natureza das Avaliações (pág. 64, 3ª edição), consta:

“A avaliação dos próprios dados para incorporação de condomínios, além de estudar o valor provável, inicial do terreno, deverá também fazer o estudo do custo de construção, **juros de mora do capital empatado na construção durante o seu curso...**”

Na mesma publicação, ao ser abordado o método básico de **máximo e ótimo aproveitamento** (fls 89), consta:

“Este valor resíduo do terreno, representa, entretanto, não valor **líquido** dele, mas o valor **bruto**, que inclui o valor de custo mais despesas de aquisição, mais **juros de mora** desde a data da aquisição **até a conclusão da construção** da benfeitoria e mais ainda, se for o caso, o tempo, geralmente estimado em 90 dias, para locação das lojas e escritórios, ou dos apartamentos etc., até a sua total ocupação pelos inquilinos”.

Na obra **Ingenieria de Valuación** de Anson Marston y R. Agg (versão castelhana, 1ª edição argentina, tomo II, pág. 281), está conceituado a respeito de **valor do negócio em marcha**:



“Definições e exemplos do valor negócio em marcha. O princípio de que uma fábrica em funcionamento, produzindo lucros, possui um verdadeiro valor de negócio em marcha que se deve somar aos seus outros valores, tanto nas avaliações para venda, quanto nas de fixação de tributos, tem sido reconhecido legalmente durante 40 anos em muitos feitos judiciais, porém, é tão difícil explicar claramente o citado princípio, que muitas vezes se contradizem as sentenças sobre o valor do negócio em marcha e sobre sua correta determinação”.

No mesmo livro, ao serem dados exemplos (pág. 282), menciona-se em primeiro lugar:

“Exemplos do valor do negócio em marcha – Um exemplo simples do valor do negócio em marcha é o de uma **casa nova**, já alugada e que proporciona um ganho líquido, depois de cobrir todos os gastos e a depreciação de, por exemplo, \$ 36,5 por mês. Qualquer eventual investidor em casas para renda poderia comprar um lote de valor igual e nele construir uma casa idêntica, e um custo total de \$ 5 mil, por exemplo: porém, levaria seis meses para construir e alugar a propriedade. Evidentemente o investidor ganharia o aluguel líquido de seis meses comprando a casa já edificada e alugada, cujo valor do negócio em marcha seria de \$ 139 (deduzindo \$ 79 de diferença pelos 6% de interesse sobre o preço de compra e sobre o custo de construção, somando \$ 3 de juros sobre o aluguel e dividindo por 103 para obter o valor atual”.

Embora proveniente de área de estudos econômicos, mas tendo aplicação praticamente literal ao caso em exame, encontra-se na obra **Manual de Proyectos de Desarrollo Económico**, preparada pelo programa Cepal/AAT (Nações Unidas, México, D.F., dezembro de 1958) onde, ao serem examinadas as rubricas que compõem a inversão fixa, vem exposto (pág. 126) que:

Em consonância com o que ficou delineado no capítulo anterior, a **vantagem da coisa feita** de um imóvel pronto e em condições de uso deve corresponder, ou aos dispêndios referentes à sua **montagem**, não previstos nos custos específicos do terreno e das benfeitorias ou, então, aos ganhos que poderiam advir do uso do imóvel, como se ele estivesse pronto, durante um prazo equivalente ao da duração das obras.

Na primeira hipótese, os custos adicionais da montagem são a remuneração do empresário e os juros dos capitais imobilizados durante a execução da construção. Quando se trata de unidades singulares, uma vez que a coordenação empresarial e os trâmites legais são relativamente simples, essa remuneração pode ser reduzida. Porém, quando se cuida do caso de múltiplas unidades, utilizando um só terreno, onde, preliminarmente, é preciso incorporar ou criar a figura jurídica do condomínio, face aos complexos e onerosos trâmites legais obrigatório para constituí-lo, essa porcentagem deve ser aumentada sensivelmente.

No segundo caso, na apuração pela renda, ou pelos ganhos que o imóvel poderia produzir durante um prazo equivalente ao das obras, os cálculos podem ser feitos, ou pela aplicação de uma taxa de renda adequada, ou por comparação com outros imóveis equivalentes. Para simplificação e por uniformidade de critério, deve ser dada preferência ao primeiro procedimento.

Como os prazos de execução dos diversos tipos de obras são de amplitude muito variável, em função do seu porte e acabamento, é evidente, de pleno, que a vantagem da coisa feita não pode ser uma porcentagem fixa e única para todos os casos, qualquer que seja o processo de cálculo escolhido **custos** ou **rendas**. Isto se torna ainda mais flagrante, se se tiver em vista que, também, a relação construções é muito variável, afetando cumulativamente o cálculo final, tanto dos **juros** quanto da **renda**.

8.3. E sobre o que se manifesta o Arquiteto Marco Santini a respeito do seu projeto inerente ao bem avaliando.

Quando foi iniciado o projeto do **Hotel ModeVie**, tínhamos três opções de mercado a ser seguida dentro das mais de duzentas opções de hospedagem existentes na Serra Gaúcha, observamos e estudamos profundamente o mercado turístico hoteleiro da região para que assim se pudesse ter um entendimento claro do caminho a ser seguido. Acreditamos que é impossível uma empresa atuar em qualquer mercado sem que exerça influência naquela região, sendo assim resolvemos fazer muito mais que um hotel, mas um ponto de influência positiva na região e atuar onde nenhuma outra empresa tem um posicionamento firme e resolvido, decidimos atuar dentro do mercado luxo e premium, não no sentido de elitização, mas sim pelo fato de toda e qualquer empresa poder aprender com este mercado e desta forma podermos ser um ponto real de transformação e melhoramento de outros empreendimentos que poderão vir a se tornar parceiros e aprender junto com esse mercado que exige níveis de qualidade e excelência que vão muito além do normal, podendo assim, nem toda a empresa se tornar luxo ou premium, mas todas que tiverem o interesse, podendo aprender com este mercado e aplicar ferramentas de gestão que façam com que ela possa exercer um posicionamento acima do existente.

8.4. Vantagens de Investir em Gramado:

Gramado atingiu nível 4, numa escala que vai até 5, no Índice de Competitividade do Turismo Nacional, medido pelo Governo Federal. O resultado é superior à média brasileira. Segundo os pesquisadores, o município se diferencia pela qualidade dos serviços prestados ao público e pelas atrações exclusivas.

De fato, o calendário de eventos da cidade movimentou milhares de pessoas. E o fluxo não se restringe aos característicos meses de inverno. O Natal Luz 2021/2024 trouxe a cidade três milhões de turistas. Também há o Festival de Cinema de Gramado, os Museus e os Parques Temáticos.../ e encaminhando ao Turismo Religioso

De acordo com a pesquisa realizada pela PLANTA, Entidade que acolhe Engenheiros, Arquitetos, Corretores, Construtoras, Incorporadoras, Imobiliárias em Gramado, tem o m² mais valorizado que as Capitais da Região Sul.

Recentemente, o crescimento da área urbanizada é fruto do modelo de exploração turística do município, que tem conduzido a valorização imobiliária em forma de loteamentos, condomínios residenciais, comerciais e na rede hoteleira, esta com mais de 30.000 leitos.

8.5. Considerando

As Características Físicas, Econômicas e Urbanas elencadas em 4.1.2.1 + 4.1.2.2, e ainda o Alto Potencial de Utilização (Exploração) em Gramado, onde a propriedade está localizada, trata-se de um dos dez maiores destinos turísticos do Brasil. Nos últimos anos, a região diversificou-se, deixando de ser apenas um destino de inverno, para oferecer atrações o ano inteiro, acabando com a sazonalidade que impingia altos custos de manutenção a negócios voltados ao turismo.

A cidade consegue desde em 2018, gerar empregos, enquanto que na maioria do país constatou-se o crescimento dos índices de desemprego, consolidando-se assim, mais uma vez como região de alto retorno ao capital investido.

A região é beneficiada por uma geografia ímpar, clima diferenciado, que aliada a uma estratégia comercial vencedora, proporcionou uma exploração massiva do turismo. Esta exploração se dá como um todo, ou seja, existem negócios centrais, rurais, comerciais e prestação de serviços, tomando toda a região, em um local com grande potencial de utilização. A proximidade de regiões que são grande mercado de consumo (Região Metropolitana, Litoral Norte e Serra), bem como a presença de 02 Aeroportos a menos de 120km (Caxias e Porto Alegre), a exploração de diversas datas do calendário festivo nacional, tornaram a Cidade de Gramado um dos dez maiores Destinos Turísticos do Brasil, onde há espaço para lazer, eventos, ecologia, compras, cinema, teatro, música, gastronomia, rural, esporte, chocolate, cerveja artesanal, turismo de negócios, e outros.



8.6. Adotando neste Trabalho Técnico a manifestação do Dr. Eng. Prof. Ruy Brossard de Souza Pinto, Perito Judicial em Processo Desapropriatório na Vara Judicial de Montenegro/RS, com vistas a indenizar Gleba Territorial à implantação do Polo Petroquímico, em seu Laudo Pericial e Avaliatório:

Faço minhas as palavras de um Magistrado, desta vez no outro lado do mundo, para fazer esta avaliação:

A.C.Sen – da Alta Corte de Calcutá – na obra SEN ON VALUATION – Eastern Law House, Calcutta, 1976 – p. 39-54:

*“ Different Modes of Valuing Landed Property.
(Diferentes modos de avaliar a propriedade da terra)*

.....

*a) Valuation on the basis of Sales.
(Avaliação com base nos negócios)*

.....

*b) Valuation by capitalising net yield.
(Avaliação com base na renda líquida capitalizada)*

.....

*c) Valuation on the opinion of experts.
(Avaliação com base na opinião dos peritos)*

Pelos considerandos acima elencados, e a prerrogativa da Lei Federal 5.194/66 – Art 7º - alínea “c”, adoto como incremento do Valor do Negócio em Marcha – Vantagem da Coisa Feita e o Fundo de Comércio, para o bem avaliando num coeficiente, hoje de 2,0 (dois), resultando o Valor de Mercado do Hotel ModeVie, localizado na esquina da Avenida Borges de Medeiros, nº 2820, esquina com a Rua Augusto Zatti, nº 160, Centro de Gramado, no parâmetro pecuniário de **R\$ 121.045.185,16** (Cento e vinte e um milhões, quarenta e cinco mil, cento e oitenta e cinco reais e dezesseis centavos) e pelo Método Máximo Aproveitamento Eficiente **R\$ 140.400.000,00** (Cento e quarenta milhões e quatrocentos mil reais).

9. TERMO DE RESPONSABILIDADE:

O presente trabalho, concluso e impresso como Laudo Técnico de Avaliação, baseia-se em levantamentos “in loco” e na documentação aqui anexa. Espelha uma situação ocorrente, e serve para determinar o justo valor de Reavaliação Patrimonial do Hotel ModeVie, antes nominado, descrito e caracterizado, de matrícula nº 27.970 do RI da Comarca de Gramado/RS.

Se forem solicitados por terceiros, somente serão fornecidas mediante autorização expressa e por escrito do Solicitante, por se tratar de um documento considerado sigiloso. Portanto, esse documento tem valor legal em original, rubricado em todas as folhas e assinado ao final por mim, Engenheiro Avaliador.

Não assumo qualquer outra responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de minhas atividades específicas concernentes à consultoria em Engenharia de Avaliações, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Esse trabalho e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo Técnico em conexão com qualquer outro.

10. BASE PARA O DESENVOLVIMENTO DO PRESENTE TRABALHO:

FORAM OS ESTUDOS, PESQUISAS, APRECIÇÕES E CONSIDERAÇÕES NA LITERATURA TÉCNICA ABAIXO NOMINADAS:

- A Arte de Projetar em Arquitetura – Arq. Ernst Neufert
- American Institute of Real Estate Appraisers – Appraisal terminology and Handbook, Chicago, 1954
- Anais do 10º Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações
- Anson Marston e Thomas R. Agg – Ingeniería de Valuación, 1ª edição argentina, tradução da 4ª edição inglesa. Selección Contable S.A.
- Appraisal Reporting Techniques, American Institute of Real Estate Appraisers, 22-West Monroe St., Chicago 3, Illinois, 4 vols., 1954
- Assainissement des Villes – Eng. Paul Wéry
- Avaliação de Bens – Módulo Básico – IBAPE-RS – Eng. Ibá Ilha Moreira Filho / Eng. Irany Frainer
- Avaliação de Imóveis – Eng. José Fiker
- Avaliação de Sociedades – Apuração de Haveres Judiciais – Prof. Martinho de Omeles
- Avaliação em massa de Imóveis Urbanos – Prof. Ragnar Thofehrn
- Avaliação em Massa de Imóveis Urbanos p/ Cálculo de IPTU e ITBI – Eng. Ragnar Thofehrn
- Avaliações de Terrenos Urbanos por Fórmulas Matemáticas – Eng. Ragnar Thofehrn
- Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias
- Como Avaliar Imóveis – Eng. Antonio Ayres
- Como Evitar Erros na Construção – Eng. Ernesto Ripper
- Curso para Avaliação de Imóveis pela UNIMÓVEIS – Prof. João Diniz Marcello
- Curso Avanzado de Tasación / Ing. Dante Guerrero IBAPE/SERGS
- Direito Usual para Engenheiros, Moacyr Amaral Santos, Max Limonad, São Paulo, 1953
- Dourgnon, J.. Texas Engineering Experimental Station
- Engenharia de Avaliações – Uma Introdução à Metodologia Científica – Eng. Rubens Alves Dantas
- Engenharia de Avaliações PINI / IBAPE / SP – diversos autores
- Engineering Valuation and Depreciation, Anson Marston, Winfrey and Hampstead, Mc Graw – Hill, 1953
- Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia – Eng. Marcelo Corrêa Mendonça e outros
- Hotel Planejamento Projeto – Nelson Andrade e Outros
- Incorporação Imobiliária – Dr. Francisco Arnaldo Schmidt
- Incorporações de Imóveis – Eng. Henrique Hirschfeld
- La Stima Dei Beni Fondiari, Arrigo Serpieri, Edizioni Agricola, Bologna, 1950
- Lagneur, A.. Centre Scientifique et Technique du Batiment
- Las Crisis de las Ciudades de Wolf Von Eckardt
- Laudo Técnico Desapropriação Comarca de Montenegro – Eng. Ruy Brossard de Souza Pinto
- LUIZ Carlos Berrini – Engenharia de Avaliações de Imóveis 3ª edição 1957, Livraria Freitas Bastos.
- Manual de Avaliações Imobiliárias – Arq. André Nobell Soler
- Manual de Primeiros Socorros do Engenheiro e Arquiteto / Eng. Manoel Botello
- Manual de Redação de laudos – Eng. José Fiker
- Manual do Engenheiro GLOBO – Vol. I, II e III
- Manual Jurídico do Corretor de Imóveis – Prof. Alexandre Raposo
- Manual Prático de Arquitetura Hospitalar – Ronald de Góes
- Manual Técnico do DOP/SP
- Marston, Winfrey & Hempstead – Engineering Valuation and Depreciation – Mc – Graw-Hill Book Co. Inc., New York, 1953
- Moreira, A. L. – In: “Curso de Especialização em Engenharia de Avaliações” – Instituto de Engª Legal, Rio de Janeiro, 1979
- NBR 11682/91 – Estabilidade de Taludes
- NBR 13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil
- NBR 14037/11 - Manual de Operação, Uso e Manutenção das Edificações - Conteúdo e Recomendações para Elaboração e Apresentação
- NBR 14653/01 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais
- NBR 16280/14 - Reforma em Edificações. Sistema de Gestão de Reformas
- NBR 16747/20 – Inspeção Predial – Diretrizes, Conceitos, Terminologia e Procedimento
- NBR 5671/90 - Participação dos Intervenientes em Serviços e Obras de Engenharia e Arquitetura
- NBR 5674/99 – Manutenção de Edificações – Procedimentos
- NBR 5681/80 – Controle Tecnológico da Execução de Aterros em Obras de Edificação
- NBR 6122/96 – Projeto e Execução de Fundações
- NBR 9061/85 – Segurança de Escavação a Céu Aberto
- NBR 9653/05 – Guia p/ Avaliação efeitos Provocados pelo Uso de Explosivos nas Minerações em Áreas Urbanas –Procedimento
- Normas IVS – International Valuation Standards Concil
- Novos Tratamentos Matemáticos em Temas de Engenharia de Avaliações do Eng. Hélio de Caires
- O Custo das Decisões Arquitetônicas – Ing. Construciones / Juan Luis Mascaro
- O Custo de Construção – Frantisek Ptacek
- Prática das Pequenas Construções – Eng. Alberto de Campos Borges
- Princípio de Engenharia de Avaliações – Eng. Alberto Lélío Moreira – 1ª e 3ª Edições
- Programa Cepal/AAT – Manual de Proyectos de Desarrollo Económico, dezembro de 1958, Nações Unidas
- Resolução da Diretoria Colegiada (RDC) nº 50 – ANVISA/MS de 21/02/02
- Revista Brasileira de Avaliações e Perícias de Engenharia
- Seminário de Perícias Judiciais – IBAPE/S
- Tabelas p/ Canteiros de Obras – Eng. Ernesto Ripper
- Technisch Formelsammlung – Kurt Gieck
- Vade Mecum do Eng. Armino Beux – Tabela Eng. L. Caricchio



11. A ART nº 13780014:

		Anotação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul			ART Número 13780014
Tipo: OBRA OU SERVIÇO Convênio: NÃO É CONVÊNIO		Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL Motivo: NORMAL			
Contratado					
Carteira: RS009089 RNP: 2201737991 Empresa: NENHUMA EMPRESA		Profissional: FLÁVIO ROBERTO TARRAGÔ KOETZ Título: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho		E-mail: contato@engenhariafk.com.br Nr.Reg.:	
Contratante					
Nome: SAMRSLA & RUTZEN CONSULT E ADMIN JUDICIAL Endereço: AVENIDA IPIRANGA Cidade: PORTO ALEGRE		E-mail: nector@mrsladm.br Telefone: 51 99645 7604 Bairro: JARDIM DO SALSÓ		CPF/CNPJ: 30080026000158 CEP: 91410500 UF: RS	
Identificação da Obra/Serviço					
Proprietário: MASSA FALIDA DE JRC HOTÉIS E TURISMO LTDA E OUTROS Endereço da Obra/Serviço: Rua AUGUSTO ZATTI 160 Hotel MODEVIE Gramado Cidade: GRAMADO Finalidade: OUTRAS FINALIDADES Data Início: 31/03/2025 Prev.Fim: 31/05/2025		Bairro: CENTRO Vlr Contrato(R\$): 13.265,80 Ent.Classe: IBAPE-RS		CPF/CNPJ: 10633987000135 CEP: 95670098 UF: RS Honorários(R\$): Ent.Classe: IBAPE-RS	
Atividade Técnica Laudo Técnico Observações		Descrição da Obra/Serviço AVAL. P/FORNECER ELEMENTOS TÊC./PEC. P/JUSTO VALOR MERCADO HONORÁRIOS: R\$ 13.265,80		Quantidade Unid.	
ART registrada (paga) no CREA-RS em 08/05/2025					

	Declaro serem verdadeiras as informações acima	De acordo
Local e Data	FLÁVIO ROBERTO TARRAGÔ KOETZ	SAMRSLA & RUTZEN CONSULT E ADMIN JUDICIAL

12. ANEXOS:

1. ART nº 13780014
2. Pesquisa PLANTA - Gramado tem o m² mais valorizado que as capitais da Região Sul
3. Auto de Arrematação da Massa Falida, elaborado pela MRS – Administração Judicial (29fls)

O presente Laudo Técnico consta de 59 (cinquenta e nove) folhas, todas rubricadas e ao final assinado por mim, Engenheiro Avaliador, o qual em atendimento a Lei Federal nº 6.496/77 registra esse trabalho junto ao CREA/RS através da A.R.T. nº 13780014, sua validade em tomo original – *Cursus Honorum!*

Gramado, 08 de Maio de 2025

FLÁVIO ROBERTO TARRAGÔ KOETZ

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/RS 9089-D/ M.T. nº 4198 - Nac. 220173799-1
Membro da Câmara de Mediação e Arbitragem do CREA-RS
Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI-RS 13300
Associado ao IBAPE-RS 100601 / Aval. Imobiliárias Nacional COFECI nº 01093
Registrado na ANPAJ – Assoc. Nac. Peritos/Avaliadores da Justiça/RS – Matr. 04.01.0001
Especialista / Auditoria / Avaliações / Perícias de Engenharia desde 1974